Deutscher Bundestag **Drucksache 15/2200**
15. Wahlperiode 11. 12. 2003

Unterrichtung
durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 2002

Inhaltsverzeichnis

Zugeleitet mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 10. Dezember 2003 gemäß § 39 i.V.m. m. § 40 Abs. 4 des Wohngeldgesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 2002 (BGBl. I S. 474).

Verzeichnis der Tabellen im Mietenbericht

Seite

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen im Wohngeldbericht

Verzeichnis der Anlagen im Mietenbericht

Verzeichnis der Anlagen im Wohngeldbericht

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 des Wohngeldgesetzes vom 22. Dezember 1999 (WoGG) alle zwei Jahre jeweils bis zum 30. Juni über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten. Bis zum Wohngeld- und Mietenbericht 1999 galt der 31. März des jeweiligen Berichtsjahres als Vorlagetermin. Der Vorlagetermin wurde einmalig verschoben; der Bericht soll gemäß § 40 Abs. 3 WoGG nunmehr zum 30. Juni 2003 erstattet werden, um über die Wirkung der zum 1. Januar 2001 in Kraft getretenen Wohngeldreform berichten zu können. Denn die Berichterstattung über das Wohngeld basiert auf der Auswertung der nach § 35 WoGG jeweils zum 31. Dezember erhobenen amtlichen Wohngeldstatistik, die erfahrungsgemäß frühestens nach einem Jahr (also Ende 2002) vorliegt. Daher konnte über Wirkungen des neuen Wohngeldes frühestens im Jahr 2003 berichtet werden.

   Bei der Bereitstellung der Daten aus der Wohngeldstatistik 2001 kam es zu starken Verzögerungen. Ursächlich hierfür waren Probleme bei der Datenerhebung bei den Wohngeldstellen sowie erheblich verzögerte und teilweise fehlerhafte Datenlieferungen durch die Statistischen Landesämter. Außerdem stellte die Evaluierung der Wohngeldnovelle 2001 weitaus höhere Anforderungen an die Datenbasis, als dies für vorangegangene Berichte der Fall war; so waren vonseiten der amtlichen Statistik umfangreiche Sonderaufbereitungen und differenzierte Auswertungen für die Berichtsjahre 1999 bis 2001 erforderlich. Die Lücken und Mängel des zunächst bereitgestellten Datenmaterials waren so gravierend, dass auf dieser Basis belastbare Aussagen über die Wirkungen der Novelle zu dem im Gesetz geregelten Zeitpunkt nicht getroffen werden konnten. Deshalb wurde der Deutsche Bundestag für die Vorlage des Berichtes um Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2003 gebeten. Verwertbares Datenmaterial lag vollständig erst Mitte August 2003 vor.

2. Der vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht berichtet über den Zeitraum seit dem letzten Bericht, also seit 1999. Eine Zusammenstellung der Vorberichte findet sich in Anlage 1. Soweit aktuelle Daten verfügbar sind, wird das Jahr 2002 mit erfasst. Dies ist im allgemeinen Teil, Teil A, und im Mietenberichtsteil, Teil B, der Fall. Der Wohngeldbericht, Teil C, stellt aus den geschilderten Gründen jedoch auf den Zeitraum von 1999 bis 2001 ab.

3. Neben der amtlichen Statistik beruht der Wohngeld- und Mietenbericht teilweise auch auf nicht amtlichen Quellen wie den Daten von Verbänden oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten oder Kommissionen. Der Wohngeldbericht beruht auch auf Beiträgen der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden.

4. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat an der Erstellung des Mietenberichtsteils maßgeblich mitgewirkt.

Kurzfassung

1. Wohnungsversorgung weiter verbessert

Die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Deutschland hat sich im Berichtszeitraum noch weiter verbessert. Das Wohnungsangebot hat sich trotz rückläufiger Baufertigstellungen nochmals deutlich erhöht. Die Haushalte nutzen erheblich mehr Wohnfläche als früher, und die Wohneigentumsbildung hat kräftig zugelegt. Dies gilt insbesondere für die neuen Länder. Auch wenn hier der Aufholprozess noch nicht abgeschlossen ist, haben sich die Unterschiede in den vergangenen Jahren weiter deutlich verringert.

Auf Basis der aktuell vorliegenden Daten des Mikrozensus 2002 zeigt sich die folgende Entwicklung seit 1998:

Die Anzahl der Wohneinheiten ist in Deutschland um 1,6 Millionen (4,3 %) auf 39,0 Millionen gestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebende Zahl der Haushalte stieg auf 38,5 Millionen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,19 Personen je Haushalt auf 2,15.

Die Eigentümerquote hat sich bundesweit von 40,9 auf 42,6 % erhöht. In den neuen Ländern ist die Quote von 31,2 auf 34,2 % und in den alten Ländern von 43,1 auf 44,6 % gestiegen. Bei Haushalten mit Kindern war bundesweit ein überdurchschnittlicher Zuwachs (von 44,4 auf 47,7 %) zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt stieg in Deutschland um 2 auf 89 m² an. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme um 0,5 m². In den neuen Ländern und Berlin-Ost waren es sogar 1 m² jährlich. Insgesamt sind die Wohnungen hier jedoch mit durchschnittlich 77 m² immer noch deutlich kleiner als in den alten Ländern mit 92 m². Bei der Wohnfläche pro Person sind die Unterschiede geringer. Dies ist jedoch zum großen Teil auf die geringere Haushaltsgröße zurückzuführen.

2. Weiter fortschreitende Entspannung auf den Wohnungsmärkten

Die nach den hohen Fertigstellungszahlen Mitte der 90er-Jahre eingetretene Marktentspannung setzte sich auch im Berichtszeitraum weiter fort.

Regional bieten die Wohnungsmärkte gegenwärtig ein differenziertes Bild. Die in den meisten Regionen anhaltende Marktentspannung ist die Folge der genannten Angebotsausweitung in den 90er-Jahren bei gleichzeitig nur noch relativ schwachen Nachfrageimpulsen, sodass trotz rückläufiger Fertigstellungen keine größeren Knappheiten entstanden sind. Eine Ausnahme bilden einige expandierende westdeutsche Ballungsräume, die wieder stärkere Mietsteigerungen aufweisen.

Auf der anderen Seite sind die Wohnungsmärkte in den neuen Ländern von hohen Leerständen und Angebotsüberhängen gekennzeichnet. Der Wohnungsleerstand hat sich im Zeitraum 1998 bis 2002 weiter von 13,2 auf 14,4 % erhöht und beträgt aktuell 1,1 Millionen Wohnungen (gegenüber knapp 1 Millionen Wohnungen 1998) mit deutlichen Unterschieden in den einzelnen Ländern. Die Leerstandszunahme hat sich im Berichtszeitraum aber deutlich verlangsamt. Zur Zunahme der Wohnungsleerstände trug die in den neuen Ländern weiterhin zu verzeichnende Abwanderung bei.

Der seit 1995 anhaltende, kontinuierliche Rückgang der Wohnungsbaufertigstellungen setzte sich auch nach 1998 weiter fort. Zwischen 1999 und 2002 gingen die jährlichen Fertigstellungszahlen um 39 % von 473 000 auf 290 000 Wohnungen zurück. Angesichts der entspannten Wohnungsmarktlage und der moderaten Mietenentwicklung war der Rückgang im Mehrfamilienhausbau mit – 52 % stärker als beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (– 27 %).

Trotz des Rückgangs der Neubautätigkeit ist – abgesehen von einzelnen Großstädten – auch für die nächsten Jahre davon auszugehen, dass in den meisten Regionen noch Reserven beim Wohnungsangebot vorhanden sind, sodass insgesamt eine weiterhin moderate Mietenentwicklung zu erwarten ist. Gegenwärtig kommt es daher vor allem darauf an, dass der sich in einigen Wachstumsregionen andeutenden Marktanspannung durch eine Steigerung des Wohnungsangebotes begegnet wird. Das setzt insbesondere ein ausreichendes Baulandangebot voraus.

3. Wohnungspolitische Weichenstellungen im Berichtszeitraum

Um den sich wandelnden und differenzierenden Wohnungsmarktbedingungen, insbesondere auch den Wohnungsmarktproblemen in den neuen Ländern, gerecht zu werden, hat die Bundesregierung im Berichtszeitraum in zentralen Handlungsfeldern bestehende Instrumente neu ausgerichtet und neue Initiativen und Programme gestartet. Damit wurde die Effizienz, Zielgenauigkeit und Flexibilität der wohnungspolitischen Instrumente deutlich erhöht:

– 10. Wohngeldnovelle, in Kraft getreten zum 1. Januar 2001 (Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999, BGBl. I S. 2671);

– Mietrechtsreform, in Kraft getreten am 1. September 2001 (Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts [Mietrechtsreformgesetz] vom 19. Juni 2001 [BGBl. I S. 1149];

– Reform des Sozialen Wohnungsbaus – das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) ist am 1. Januar 2002 in Kraft getreten;

– Programm „Stadtumbau Ost“, beschlossen im August 2001;

– Altschuldenhilfe-Reform, am 1. September 2000 in Kraft getreten und seit 1. Januar 2003 Härtefallregelung (Zweites Gesetz zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes [2. AHÄndG] vom 31. August 2000, BGBl. I S. 1304);

– „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen – umweltgerecht, innovativ, bezahlbar“, gestartet Herbst 2001;

– Initiierung der Expertenkommission „Senkung der Wohnnebenkosten“ beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV);
– KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II, Auftakt im Februar 2000;
– KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm, Beginn im Januar 2001, Programmerweiterung um „Niedrigenergiehaus im Bestand“ in 2003;
– KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003.

Eine ausführliche Darstellung der Mietrechtsreform findet sich in Teil B. Die Wohngeldnovelle wird ausführlich in Teil C behandelt. Die übrigen Maßnahmen werden in Teil A dargestellt.

4. Moderate Mieten und Mietenentwicklung

Nach dem Mikrozensus 2002 lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete im April 2002 im Bundesdurchschnitt bei 5,93 Euro/m²/Monat (alte Länder: 6,09 Euro; neue Länder: 5,29 Euro). Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 70,1 m² zahlten die Mieterhaushalte in Deutschland eine Bruttokaltmiete von durchschnittlich 408 Euro (alte Länder 432 Euro; neue Länder 324 Euro).

Der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen lag bundesweit bei durchschnittlich 21,7 %. Gegenüber 1998 ist die Mietbelastung in den alten Ländern von 25 auf 22,2 % gesunken. Sie lag damit aber immer noch über dem Wert in den neuen Ländern von 20 %.

Die bundesweit zu verzeichnende Marktentspannung kommt auch in der moderaten Mietenentwicklung zum Ausdruck.

Die jährlichen Steigerungsraten des Mietenindex (nettokalt), der weitgehend von Bestandsmieten geprägt ist, sind im Berichtszeitraum nur geringfügig ausgefallen (zwischen 0,9 und 1,4 %). In den Jahren 2000 und 2001 lagen sie sogar unter den Steigerungsraten des Verbraucherpreisindex. Gegenüber der vorangegangenen Berichtsperiode (1996 3,2 %, 1997 2,5 %) ist also eine weitere deutliche Preisberuhigung zu verzeichnen.

Die Steigerungen der Bruttokaltmiete (Grundmiete zuzüglich kalter Nebenkosten) bewegten sich im Berichtszeitraum zwischen 1,1 und 1,4 %. Auch sie lagen seit dem Jahr 2000 unterhalb der Steigerungsrate des Verbraucherpreisindex. Hier zeigt sich, dass nicht nur bei den Nettokaltmieten, sondern auch bei den Wohnnebenkosten eine merkliche Preisberuhigung eingetreten ist. Während hier 1998 noch eine Erhöhung von 3,6 % zu verzeichnen war, lag die Steigerungsrate im Jahr 2002 nur noch bei 1,3 %. Damit liegt die Entwicklung der Wohnnebenkosten erstmals seit längerem unterhalb der Entwicklung der Nettokaltmieten (1,4 %).

Entwicklungen der Erst- bzw. Wiedervertragsmieten, die veränderte Knappheitsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten am frühesten anzeigen, waren bundesweit bis 2001 in ihrer Grundtendenz eher rückläufig, während sie im Jahr 2002 wieder anzogen; mit 2,5 % im Neubau mit mittlerem Wohnwert am stärksten. Der zusammengefasste, insgesamt noch moderate Entwicklungsverlauf über alle Städte im langjährigen Vergleich zeigt, dass die 1998/1999 erkennbare Talsohle der Erst- und Wiedervertragsmieten durchschritten ist. Zumindest für die alten Länder ist aber das in den Jahren 1993 und 1994 erreichte höchste Mietenniveau noch bei weitem nicht erreicht.

Das absolute Niveau der Erst- und Wiedervertragsmieten fällt je nach Gemeinde und Beschaffenheit der Wohnung unterschiedlich aus. Im Jahr 2002 reichte das durchschnittliche Mietenniveau bei Altbauten von 4,30 bis 7,10 Euro und im Neubausegment mit Baujahr ab 1949 von 4,60 bis 7,50 Euro. Bei Erstbezug streuten die Werte von 5,50 bis 8,90 Euro. In den Ballungszentren lagen die Mieten ca. 22 bis 27 % über den Durchschnittsmieten.

5. Anpassung des Wohngeldes an die Mieten- und Einkommensentwicklung im Zuge der Wohngeldreform

Mit der Wohngeldreform wurde erstmals seit 1990 nach mehr als zehn Jahren das Wohngeld wieder an die eingetretene Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst. Durch das Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671 ff.) wurde das Wohngeldgesetz in mehreren Stufen geändert. Der für die Bürger wesentliche Teil der Reform – die Leistungsverbesserung – fand zum 1. Januar 2001 statt. Im Zuge der Reform wurde das Wohngeld in den alten Ländern an das deutlich höhere Leistungsniveau in den neuen Ländern angeglichen und somit das Wohngeld Ost und West vereinheitlicht. Darüber hinaus wurden die Förderprinzipien des Wohngeldes für Sozialhilfeempfängerhaushalte stärker an das allgemeine Wohngeld angepasst und dadurch Ungleichgewichte zwischen beiden Förderbereichen beseitigt.

5.1 Wesentliche Ziele der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 und Instrumente zu ihrer Umsetzung

Die Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 verfolgte im Wesentlichen folgende Ziele:

– Allgemeine Leistungsanpassungen unter Berücksichtigung der Mieten- und Einkommensentwicklung seit 1990;
– Vereinheitlichung des Wohngeldrechts in den alten und den neuen Ländern;
– Ersetzung des bisherigen pauschalierten Wohngeldes durch einen „besonderen Mietzuschuss“ für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger gemäß dem Fünften Teil des Wohngeldgesetzes mit dem Ziel, unter Wahrung der Finanzinteressen der Kommunen Ungleichgewichte im Fördersystem zurückzuführen;
– Rechtsvereinfachung im Wohngeldrecht.

5.2 Evaluierung der Wohngeldreform zum 1. Januar 2001: deutliche Wohnkostenentlastung einkommensschwacher Haushalte in Ost und West

Im Rahmen einer Evaluierung der Wohngeldnovelle wurde untersucht, inwieweit die eingetretenen Verbesserungen den Erwartungen entsprachen, die an die Wohngeldnovelle geknüpft worden waren.

Die Leistungsverbesserungen sind im erwarteten Umfang eingetreten. Die Verbesserungen haben die Entlastungswirkung des Wohngeldes deutlich erhöht und die Zahl derer, die die Miethöchstbeträge überschreiten, deutlich reduziert.

Die Umstellungen der bestehenden Sondersysteme – nämlich des Tabellenwohngeldes in den neuen Ländern auf das allgemeine Wohngeld und des pauschalierten Wohngeldes auf den besonderen Mietzuschuss für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängerhaushalte – ist in der erwarteten Weise gelungen. Einerseits gab es für die betroffenen Empfängerhaushalte keine Verschlechterungen, andererseits hielten sich die Zusatzkosten für Bund und Länder in dem erwarteten Rahmen. Auch wurde eine Schlechterstellung der Gemeinden vermieden.

Die wesentlichen Ergebnisse der Evaluierung sind:

– Der durchschnittliche Wohngeldbetrag der in Deutschland insgesamt bereits nach altem Recht berechtigten Haushalte ist durch die Reform um rd. 33 Euro auf rd. 112 Euro gestiegen. Für die in das Wohngeld neu hineingewachsenen Empfängerhaushalte ergibt sich dagegen ein unterdurchschnittlicher Wohngeldbetrag von rd. 29 Euro. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch aller Empfängerhaushalte – der Hineinwachsenden und der Altempfänger zusammen – lag nach der Reform bei 102 Euro.

– Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl der Empfängerhaushalte von allgemeinem Wohngeld in Deutschland im Zuge der Novelle 2001 um 331 000 zugenommen. Dieser Zuwachs liegt unter der vor der Novelle prognostizierten Anzahl von 420 000 hineinwachsenden Haushalten bei voller Wirksamkeit der Novelle, da erfahrungsgemäß nicht alle Berechtigten ihren Anspruch auch tatsächlich geltend machen. So wären in Deutschland im Jahr 2001 auch nach altem Recht insgesamt mehr Haushalte leistungsberechtigt gewesen, als das Wohngeld im Vorjahr tatsächlich in Anspruch genommen haben.

– In den alten Ländern sind nach der Reform rd. 254 000 Empfängerhaushalte hinzugekommen (Anstieg von 890 000 auf 1,144 Millionen). Der Anspruch der Altempfängerhaushalte hat sich im Durchschnitt um rd. 42 auf 122 Euro erhöht, wobei der Verbesserungseffekt mit der Haushaltsgröße steigt. Für die hereingewachsenen Haushalte ergibt sich ein durchschnittlicher Wohngeldanspruch von 31,70 Euro.

– Für die neuen Länder war die Wohngeldnovelle so konzipiert, dass die noch bestehenden Sonderregelungen abgeschafft, aber in ihrer Wirkung durch die allgemeinen Leistungsverbesserungen im Durchschnitt ausgeglichen werden konnten. Um zu verhindern, dass bestehende Wohngeldansprüche im Einzelfall geringer werden konnten, wurde eine Härtefallregelung eingeführt. Daher nahmen die Leistungen für bereits Wohngeld beziehende Haushalte im Durchschnitt von rd. 90 Euro auf rd. 97 Euro zu.

– In den neuen Ländern hat die Empfängerzahl nach der Reform und nach Wegfall der Sonderregelungen um rd. 78 000 auf rd. 684 000 Haushalte zugenommen. Der Anspruch der Neuempfängerhaushalte betrug rd. 22 Euro. Im Gesamtdurchschnitt neuer und alter Empfängerhaushalte blieb daher das Wohngeld nach der Reform mit 89 Euro nahezu unverändert.

– Ein Ziel der Novelle bestand darin, die Bemessung des früheren Pauschalwohngelds wieder an das Tabellenwohngeld anzugleichen, um den weiteren Anstieg in derselben Weise zu begrenzen wie beim Tabellenwohngeld. Dabei sollten die Wohngeldansprüche im Durchschnitt erhalten bleiben. Denn da der besondere Mietzuschuss wie zuvor auch das pauschalierte Wohngeld mit der Sozialhilfe verrechnet wird, kommt es letztlich den Kommunen zugute. Die Gemeinden sollten durch die Reform nicht schlechter gestellt werden.

  Die Durchschnittsansprüche nach neuem Recht übersteigen die, die sich nach altem Recht ergeben hätten, im früheren Bundesgebiet um 6,65 Euro und in den neuen Bundesländern um 9,70 Euro. Dies ist eine geringfügige Zunahme. Das Ziel, die Reform bei Erhaltung des durchschnittlichen Niveaus möglichst kostenneutral zu gestalten, wurde damit weitgehend erreicht. Die Tatsache, dass der durchschnittliche Anspruch von Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängerhaushalten höher ist als im allgemeinen Wohngeld, ist Folge der viel niedrigeren Einkommen und daher sachgerecht.

– Die Wohnkostenbelastung der bereits berechtigten Wohngeldempfängerhaushalte im allgemeinen Wohngeld hat sich nach der Reform merklich verringert. Bei den bisher Berechtigten in den alten Ländern führt Wohngeld zu einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 27,7 % und damit zu einem Entlastungseffekt von 14,2 Prozentpunkten. Das alte Wohngeldrecht hätte nur zu einer Entlastung um 9,3 Prozentpunkte geführt. In den neuen Ländern führt Wohngeld bei den bisher Berechtigten zum gleichen Entlastungseffekt wie in den alten Ländern von 14,2 Prozentpunkten, bei einer im Ergebnis geringeren durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 25,6 %, während das alte Wohngeldrecht nur zu einer Entlastung um 11,6 Prozentpunkte geführt hätte. Die Gesamtentlastungseffekte über alle Empfängerhaushalte, d. h. unter Einschluss der Hereinwachsenden liegen im Durchschnitt aus den bereits genannten Gründen niedriger.

– Der Anteil der Mietzuschussempfängerhaushalte, deren Mieten höher waren als die Miethöchstbeträge, lag in den alten Ländern unmittelbar vor Inkrafttreten der Wohngeldnovelle im Durchschnitt bei rd. 77 %. Als Folge der Wohngeldnovelle sank die Überschreiterquote deutlich auf 52 %. Damit wurde eines der erklärten Ziele der Wohngeldnovelle, nämlich die Mietenentwicklung großteils wieder einzufangen und Wohngeldempfängern finanziell den Zugang zu einem wieder größeren Teil des Mietwohnungsmarktes zu ermöglichen, weitgehend erreicht.

– Die Kosten der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 wurden auf insgesamt rd. 0,7 Mrd. Euro (0,35 Mrd. Euro Bund und 0,35 Mrd. Euro Länder) geschätzt. Da die Novelle aufgrund der bestehenden Bewilligungszeiträume ihre volle Wirksamkeit erst im zweiten Jahr entfaltet, schlug sich in den Wohngeldausgaben des Jahres 2001 zunächst nur ein Teil der Leistungsverbesserungen nieder. Die Ausgaben stiegen gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,53 Mrd. auf etwa 4 Mrd. Euro an. Im Jahr 2002 setzte sich der novellenbedingte Anstieg fort, wurde jedoch durch die verschlechterte konjunkturelle Lage und die erhöhte Arbeitslosigkeit noch verstärkt. Hier wirkte sich aus, dass auf der Grundlage eines verbesserten Wohngeldrechts die Wohngeldleistungen sehr viel sensibler auf gesamtwirtschaftliche Einflüsse reagieren als nach einem großen zeitlichen Abstand zu einer Novelle.

Damit hat die Wohngeldnovelle insgesamt die in sie gesetzten Erwartungen voll erfüllt.

Teil A Entwicklung der Wohnungsmärkte

I. Wohnungsversorgung weiter verbessert

1. Die Wohnungsversorgung der Bevölkerung in Deutschland hat sich im Berichtszeitraum weiter verbessert. Dies gilt insbesondere für die neuen Länder. Auch wenn hier der Aufholprozess noch nicht abgeschlossen ist, haben sich die Unterschiede in den vergangenen Jahren weiter deutlich verringert. Dies wird anhand der aktuellen Daten des Mikrozensus 2002 (April 2002) im Vergleich zum letzten Mikrozensus 1998 deutlich.

Danach ist die Anzahl der Wohneinheiten in Deutschland um 1,6 Millionen (4,3 %) auf 39,0 Millionen gestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebende Zahl der Haushalte stieg auf 38,5 Millionen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,19 Personen je Haushalt auf 2,15.

2. Die Zahl der Eigentümerhaushalte hat gegenüber 1998 kräftig zugenommen: bundesweit um über 8 %, in den alten Ländern um 7,2 % und in den neuen Ländern sogar um über 13 %. Die Eigentümerquote ist damit in vier Jahren um 1,7 Prozentpunkte gestiegen. Die Zunahme ist in den neuen Ländern stärker ausgefallen (von 31,2 auf 34,2 %) als im früheren Bundesgebiet (von 43,1 auf 44,6 %). Damit lag die Eigentümerquote in den alten Ländern zwar noch um ca. 10 Prozentpunkte höher als in den neuen Ländern, aber die neuen Länder holen auf.

3. Insbesondere ist die Eigentümerquote von Haushalten mit Kindern seit 1998 um 3,3 Prozentpunkte auf 47,7 % kräftig gestiegen, besonders deutlich in den neuen Ländern und Berlin (Ost). Hier nahm die Eigentümerquote der Haushalte mit Kindern von 38,1 auf 43,3 % zu. In den alten Ländern haben 48,6 % der Familien mit Kindern Wohneigentum, 2,6 % mehr als im Jahr 1998. Der Abstand zwischen West und Ost beträgt hier nur noch gut 5 %.

4. Seit 1998 stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt in Deutschland um 2 m² und liegt aktuell bei 89 m². Die Wohnfläche pro Haushalt stieg damit jährlich um 0,5 m². In den neuen Ländern und Berlin (Ost) stieg die Wohnungsgröße sogar um 1 m² jährlich; insgesamt sind die Wohnungen jedoch mit durchschnittlich 77 m² immer noch deutlich kleiner als in den alten Ländern mit 92 m². Noch stärker gestiegen ist die Wohnfläche je Person (in Deutschland insgesamt von 39 auf 42 m²). In den neuen Ländern steht jeder Person mit durchschnittlich 36 m² immer noch weniger Wohnfläche zur Verfügung als in den alten Ländern (43 m²), der Abstand ist jedoch deutlich geringer als bei der Wohnfläche je Haushalt. Dies ist Folge der im Durchschnitt kleineren Haushaltsgröße.

II. Marktentspannung setzt sich fort

5. Die nach den hohen Fertigstellungszahlen Mitte der 90er-Jahre eingetretene Marktentspannung setzte sich auch im Berichtszeitraum fort, was in der insgesamt moderaten Mietenentwicklung zum Ausdruck kommt (siehe Teil B). Insgesamt bieten die Wohnungsmärkte aber gegenwärtig ein regional differenziertes Bild.

Einerseits wiesen einige expandierende westdeutsche Ballungsräume bei den Neu- und Erstvermietungen im Jahr 2002 wieder stärkere Mietsteigerungen auf. Auf der anderen Seite sind viele Wohnungsmärkte in den neuen Ländern sogar von Leerständen und Angebotsüberhängen gekennzeichnet. Der Wohnungsleerstand hat sich in den neuen Ländern im Zeitraum 1998 bis 2002 weiter, wenn auch moderat von 13,2 auf 14,4 %, erhöht und beträgt nun 1,1 Millionen Wohnungen (gegenüber knapp 1 Millionen Wohnungen 1998) mit deutlichen Unterschieden nach Ländern. Im Berichtszeitraum hat sich die Leerstandszunahme aber deutlich verlangsamt.

6. Die in den meisten Regionen anhaltende Marktentspannung ist die Folge der Angebotsausweitung in den 90er-Jahren bei gleichzeitig nur noch relativ schwachen Nachfrageimpulsen, sodass trotz rückläufiger Fertigstellungen keine größeren Knappheiten entstanden sind. Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die demographische Entwicklung zwischen 1998 und 2002 trug nur zu einem geringen Teil zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage bei. Die Bevölkerung Deutschlands ist in den letzten vier Jahren mit insgesamt 0,6 % nur sehr gering angestiegen. Von Ende 1998 bis Ende 2002 erhöhte sich die Zahl der Einwohner von 82,04 auf 82,5 Millionen, was einem jahresdurchschnittlichen Zuwachs von 125 000 Einwohnern gleichkommt. Das leichte Bevölkerungswachstum geht im Wesentlichen auf einen größeren Zuwanderungsüberschuss zurück. Im Zeitraum Ende 1999 bis Ende 2002 zogen im Jahresdurchschnitt 215 000 Personen mehr nach Deutschland als das Bundesgebiet verließen, im Jahr 2002 waren dies 219 000.

Dabei gibt es merkliche regionale Unterschiede, insbesondere zwischen den alten und den neuen Ländern. So sind im Berichtszeitraum die Wanderungen von den neuen in die alten Bundesländer wieder angestiegen. Betrug der Saldo 1999 noch rd. 44 000, war im Jahr 2000 bzw. 2001 ein Wanderungsdefizit in den neuen Ländern von 61 000 bzw. 98 000 Personen zu verzeichnen. Dies trug zur weiteren Zunahme der Wohnungsleerstände bei.

7. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist in erster Linie jedoch nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Entwicklung der Zahl der Haushalte. Im Bundesgebiet erhöhte sich zwischen April 1998 und April 2002 die Zahl der Haushalte um ca. 300 000 pro Jahr auf 38,5 Millionen (+ 2,5 %). Getragen wurde dieser Zuwachs von den Ein- und Zweipersonenhaushalten (+ 6 bzw. + 4 %), wohingegen die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen rückläufig war. In diesem Zeitraum sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,19 Personen je Haushalt auf 2,15. Für die Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte und einer Verkleinerung der Haushalte zu rechnen, wobei insbesondere die Alterung der Bevölkerung eine zunehmende Rolle spielen wird.

8. Der seit 1995 anhaltende, kontinuierliche Rückgang der Wohnungsbaufertigstellungen setzte sich auch im Vierjahreszeitraum nach 1998 fort (vgl. Anlage 2). Dabei handelt es sich um eine konsequente Reaktion der Investoren auf die entspannte Marktlage und die moderate Mietenentwicklung. Zwischen 1999 und 2002 gingen die jährlichen Fertigstellungszahlen um 39 % von 473 000 auf 290 000 Wohnungen zurück. Von dem Rückgang war der Mehrfamilienhausbau mit – 52 % stärker betroffen als der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (– 27 %). Dies ist darauf zurückzuführen, dass Mietwohnungsbauinvestoren auf Marktimpulse stärker reagieren als selbst nutzende Eigentümerhaushalte. Die Bautätigkeit im Einfamilienhausbau ist sogar im Jahr 1999 mit 178 000 Einheiten um 11 % gestiegen und erreichte im Jahr 2000 annähernd das gleiche Niveau, um dann in den Jahren 2001 und 2002 insgesamt um 23 % auf 135 000 Einheiten zurückzugehen.

9. Wie in den vorangegangenen Jahren entwickelten sich die Wohnungsfertigstellungen in Ost und West weiterhin unterschiedlich. Setzte der generelle Rückgang der Fertigstellungen in den alten Ländern erst im Jahr 2000 ein, so war die Neubautätigkeit in den neuen Ländern bis einschließlich 2002 weiterhin stark rückläufig, da der Nachholbedarf an Wohnraum mit modernem Wohnraumkomfort gedeckt ist und sich erhebliche Leerstände herausgebildet hatten. Jedoch scheint sich mit Blick auf die Genehmigungszahlen des Jahres 2002 auch in den neuen Ländern ein Abschwächen dieses Trends anzudeuten (vgl. Anlage 3).

10. Abgesehen von einzelnen Großstädten ist auch für die nächsten Jahre davon auszugehen, dass trotz des rückläufigen Neubauvolumens in den meisten Regionen noch Reserven beim Wohnungsangebot vorhanden sind, sodass insgesamt eine weiterhin moderate Mietentwicklung zu erwarten ist. Gegenwärtig kommt es daher vor allem darauf an, dass der sich in einigen Wachstumsregionen andeutenden Marktanspannung durch eine Steigerung des Wohnungsangebotes begegnet werden kann. Das setzt insbesondere ein ausreichendes Baulandangebot voraus.

11. Als Fazit bleibt festzuhalten, dass sich die Wohnungsmärkte in Deutschland aus Nachfragersicht in einer sehr günstigen Verfassung präsentieren. Die überwiegende Zahl der Haushalte ist gut bis sehr gut mit Wohnraum versorgt und sieht sich in den meisten Regionen einem umfangreichen Angebot zu erschwinglichen Mieten gegenüber.

III. Schwerpunkte der Wohnungspolitik

12. Zentrale Handlungsfelder der Wohnungspolitik im Berichtszeitraum waren die notwendige Neuausrichtung bestehender Instrumente und neue Initiativen und Programme, um den gewandelten Wohnungsmarktbedingungen gerecht zu werden und die Effizienz und Zielgenauigkeit der wohnungspolitischen Instrumente zu erhöhen. Allgemein hervorzuheben sind insbesondere die Reform des Mietrechts, die Wohngeldnovelle und die Reform des Wohnungsbaurechts. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei der Lösung der Wohnungsmarktprobleme der neuen Länder.

13. Mit der am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform wurde das bis dahin in mehreren Gesetzen geregelte Mietrecht zusammengefasst, vereinfacht und modernisiert. Der Gesetzgeber war sich hierbei der sozial-, wohnungs- und wirtschaftspolitischen Bedeutung des privaten Mietrechts bewusst. Als Ziel der Mietrechtsreform stand an erster Stelle der ausgewogene Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Eine ausführliche Darstellung der Mietrechtsreform findet sich im Mietenbericht (Teil B, insb. Tz. 25).

14. Mit der zum 1. Januar 2001 in Kraft getretenen 10. Wohngeldnovelle wurde erstmals seit 1990 das Wohngeld wieder an die eingetretene Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst. Dabei wurde das Wohngeld in den alten Ländern an das deutlich höhere Leistungsniveau in den neuen Ländern angeglichen und somit das Wohngeld Ost und West abschließend vereinheitlicht. Darüber hinaus wurden die Förderprinzipien des Wohngeldes für Sozialhilfeempfängerhaushalte stärker an das allgemeine Wohngeld angepasst und dadurch Ungleichgewichte zwischen beiden Förderbereichen beseitigt.

Die Analyse der Wirkungen der Wohngeldnovelle ist Schwerpunkt der Darstellung im Wohngeldbericht (Teil C, insb. Tz. 61 ff.).

15. Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) ist am 1. Januar 2002 in Kraft getreten. Damit konnten jahrelange Bemühungen zur Reform des sozialen Wohnungsbaus erfolgreich abgeschlossen werden.

Mit dem Gesetz wurde der bisherige soziale Wohnungsbau zu einer sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt, in die der vorhandene Bestand an Wohnungen stärker einbezogen wird. Wohnraumversorgungsprobleme können nunmehr nicht nur durch den teuren Neubau von Wohnungen gelöst werden, sondern auch durch Modernisierung von Altbauten, den Erwerb von Belegungsrechten zugunsten wohnungssuchender Personen oder durch Förderung des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien für Selbstnutzerhaushalte. Die grundlegende Neugestaltung der Wohnraumförderung, vor allem der erheblich erweiterte Umsetzungsspielraum der Länder und die verstärkte Einbeziehung der Kommunen, erhöht ihre Zielgenauigkeit und ermöglicht dauerhaft die Unterstützung derjenigen Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Insbesondere durch die gesetzliche Verankerung von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten und Kooperationsverträgen werden Instrumente geschaffen, die einen effizienten Einsatz der Fördermittel gewährleisten.

Nach § 38 des Wohnraumförderungsgesetzes gewährt der Bund den Ländern jährlich Finanzhilfen von mindestens 230 Mio. Euro und weitere Mittel nach Maßgabe des Bundeshaushaltsplans.

16. Vor dem Hintergrund dauerhafter struktureller Leerstände in den neuen Ländern hat die Bundesregierung im Jahr 2000 die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel“ einberufen, die die Ursachen und Auswirkungen der Leerstände analysiert und konkrete Politikvorschläge entwickelt hat. Die Bundesregierung hat die Empfehlungen der Kommission mit den Ländern diskutiert und fortentwickelt. Auf dieser Basis wurde im August 2001 das Programm „Stadtumbau Ost“ beschlossen und durch eine Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern umgesetzt. Ziel der Anstrengungen ist die Erhaltung und Fortentwicklung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen durch funktionierende Wohnungsmärkte, eine leistungsfähige Wohnungswirtschaft und intakte Städte. Durch den Rückbau

langfristig nicht mehr benötigter Wohnungen werden die Wohnungsmärkte stabilisiert und die Voraussetzungen für private Investitionen verbessert. Außerdem werden Aufwertungsmaßnahmen in von Rückbau betroffenen Städten unterstützt. Bund, Länder und Gemeinden stellen für die genannten Maßnahmen 2,7 Mrd. Euro in den Jahren 2002 bis 2009 zur Verfügung, davon sind 1,1 Mrd. Euro Bundesmittel.

17. Durch die am 1. September 2000 in Kraft getretene Altschuldenhilfe-Reform wurden den von schwacher Wohnungsnachfrage bedrängten Wohnungsunternehmen wesentliche zusätzliche Erleichterungen gewährt. Allein der Verzicht auf nachträgliche Verminderung der Teilentlastung im Zusammenhang mit den durch die Vermögensämter den Wohnungsunternehmen zugesprochenen Wohnungen bedeutet eine finanzielle Stärkung der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern um über 500 Mio. Euro. Bis Ende 2002 konnten über 95 % aller Antrag stellenden Unternehmen von allen Pflichten und Auflagen des Altschuldenhilfegesetzes befreit werden.

18. Seit dem 1. Januar 2001 wird den Wohnungsunternehmen, die durch eine Leerstandsquote von mindestens 15 % in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind, eine zusätzliche Entlastung auf abgerissenen Wohnraum (höchstens 77 Euro/m²) gewährt (Härtefallregelung). Mit diesem Betrag können die auf den abzureißenden Wohnungen liegenden Altschulden getilgt werden. Der Bund hatte hierfür im Haushalt 2001 einen Betrag von 358 Mio. Euro bereitgestellt, der von den Ländern in gleicher Höhe ergänzt wird. Dieser Betrag wurde im Haushalt 2003 um 300 Mio. Euro auf insgesamt 658 Mio. Euro aufgestockt.

19. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat im Herbst 2001 gemeinsam mit den Tarifvertragsparteien im Bauhauptgewerbe, wichtigen Verbänden aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, den berufsständischen Organisationen der Architekten und Beratenden Ingenieure, den Baufinanzierern und den Verbraucherzentralen die „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen – umweltgerecht, innovativ, bezahlbar“ gestartet. Mittlerweile sind der Initiative 24 Partnerverbände beigetreten.

Mit der Initiative werden die Prinzipien des Kosten sparenden und zugleich qualitätsvollen Bauens einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch ein vielfältiges Angebot sowohl im Gebäudebestand als auch im Neubau soll vielen Haushalten die Bildung von Wohneigentum erleichtert werden. Schwerpunktziele der Initiative sind der Ausbau des internetgestützten Informationssystems (www.kompetenzzentrum-iemb.de), die Qualifizierung sämtlicher Bauschaffender, die Förderung von Innovationen im Produktenbereich, in der Bauausführung und in Bauabläufen sowie der Abbau kostenträchtiger Regulierungen.

20. Die Wohnnebenkosten sind in den 90er-Jahren stark angestiegen und haben dadurch ein so hohes Niveau erreicht, dass allgemein von einer „Zweiten Miete“ gesprochen wird. Dies war Anlass, beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) eine Expertenkommission zu initiieren, die Mitte 2002 ihren Bericht mit Vorschlägen zur Senkung der Wohnnebenkosten vorgelegt hat. Der Bericht, der u. a. ein Modell für die transparente und an der tatsächlichen Nutzung orientierte Berechnung kommunaler Gebühren sowie Vorschläge für eine Grundsteuerreform enthält, wird ausgewertet und in entsprechende Überlegungen zur Kostensenkung beim Bauen und Wohnen einfließen. Im Rahmen eines Forschungsprojektes des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus sollen gute Beispiele zur Erhebung kommunaler Gebühren identifiziert, evaluiert und daraus allgemeingültige Vorschläge für die Praxis abgeleitet werden.

21. Das 1990 gestartete Wohnraum-Modernisierungsprogramm I der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur zinsgünstigen Finanzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist Ende Januar 2000 mit der vollen Belegung des Darlehensvolumens in Höhe von 40,4 Mrd. Euro ausgelaufen.

Den Anschluss zu diesem Programm bildete das im Februar 2000 gestartete KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II für den Zeitraum bis 2002. Es konzentrierte sich mit einem Darlehensvolumen von rd. 2,4 Mrd. Euro auf besonders kostenträchtige Modernisierungsmaßnahmen vorwiegend in Altbauten und Hochhäusern sowie denkmalgeschützten Gebäuden. Anders als noch beim KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm I waren die Länder hälftig an der Finanzierung des Nachfolgeprogramms beteiligt; der Bund stellte zur Finanzierung 240 Mio. Euro bereit.

22. Ein weiteres Element der Bestandspolitik bildet die Förderung zur Einsparung von CO_2 und der dafür notwendigen energetischen Sanierung des Altbaubestandes durch das im Januar 2001 gestartete CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW (für das Darlehensvolumen von rd. 5 Mrd. Euro stellt die Bundesregierung 2001 bis 2005 rd. 1 Mrd. Euro bereit). Dieses Programm fördert insbesondere Maßnahmen zur Heizungserneuerung und der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle mit dem Ziel der Verringerung des CO_2-Ausstoßes. Für dieses Programm wurden im Jahr 2001 rd. 10 000 Kredite über 530 Mio. Euro zugesagt. Damit wurden Investitionen zur CO_2-Minderung und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbestandes in Höhe von 705,7 Mio. Euro an rd. 32 000 Wohnungen gefördert. Daneben führt die KfW das bewährte CO_2-Minderungsprogramm fort.

Darüber hinaus startete am 22. April 2003 das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003, mit dessen zinsverbilligten Krediten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden finanziert werden können. Der Bund stellt zur Finanzierung dieses 8-Mrd.-Euro-Kreditprogramms 550 Mio. Euro Haushaltsmittel bereit.

Mit einer Programmerweiterung des KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramms am 6. Mai 2003 wurden für zusätzliche Sanierungsmaßnahmen im Altbaubereich und für Heizungsmodernisierungen Haushaltsmittel von jährlich insgesamt 160 Mio. Euro bereitgestellt.

Teil B Mietenbericht

I. Mietenpolitische Aufgaben

23. Der Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik ist im Unterschied zu den meisten anderen europäischen Ländern überwiegend ein Mietwohnungsmarkt. Mehr als 57 % aller Wohnungen sind Mietwohnungen, davon der weitaus größte Teil frei finanziert. Dies ist nicht zuletzt die Folge insgesamt günstiger Rahmenbedingungen für die Erstellung und Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Neben den Bedingungen des Steuerrechts ist es vor allem auch das Mietrecht, das nicht nur zu attraktiven Wohnbedingungen für die Mieterinnen und Mieter beiträgt, sondern auch den Investoren gute Bedingungen für die rentable wirtschaftliche Verwertung ihres Bestandes ermöglicht. Daher kommt dem Mietrecht eine zentrale Bedeutung nicht nur für die Wohnungsversorgung, sondern auch für den sozialen Frieden in der Bundesrepublik zu. Jede Änderung des Mietrechts muss dem doppelten Charakter der Mietwohnung als Sozialgut wie als Wirtschaftsgut gerecht werden.

Mietrechtsreform

24. Diese Leitlinie galt auch für die zum 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform. Sie hat eine lange Vorgeschichte. Aufgrund einer Reihe von Rechtsänderungen in der Vergangenheit war das auf mehrere Gesetze verstreute Mietrecht immer komplizierter und unüberschaubarer geworden. Nachdem die wichtige Aufgabe der Zusammenführung des Mietrechts in den alten und neuen Ländern Ende 1997 mit dem Auslaufen des Mietrechtsüberleitungsgesetzes vom 6. Juni 1995 geleistet und die Rechtseinheit in der gesamten Bundesrepublik ab Anfang 1998 insoweit hergestellt war, wurde zunehmend Bedarf an einer durchgreifenden Modernisierung und Vereinfachung empfunden. Hierzu wurde eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ ins Leben gerufen, die mit dem Bericht zur „Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts“ eine Reihe von Vorschlägen unterbreitete.

25. Mit der Mietrechtsreform zum 1. September 2001 wurde das bislang auf mehrere Gesetze verstreute private Wohnraummietrecht an einer Stelle im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst und nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses geordnet. Die Regelungen wurden in einer verständlichen und modernen Sprache formuliert. Insgesamt wurde das Mietrecht für Mieter und Vermieter handhabbar und für Investoren kalkulierbar. Bei der Reform wurden sowohl sozialpolitische als auch wirtschafts-, wohnungspolitische und ökologische Aspekte berücksichtigt. Im Vordergrund stand der ausgewogene Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern.

Das neue Mietrecht trägt den veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung. Durch die Stärkung der Vertragsfreiheit erhalten beide Parteien mehr Raum für eine eigenverantwortliche Gestaltung. Dies gilt insbesondere für den Wegfall der bisherigen zeitlichen Beschränkung bei der Vereinbarung von Index-, Staffelmieten und Zeitmietverträgen. Vor dem Hintergrund steigender Mobilitätsanforderungen in der modernen Arbeitswelt bzw. der Notwendigkeit eines kurzfristigen Umzugs in ein Alters- oder Pflegeheim in einer immer älter werden Gesellschaft betragen seit dem 1. September 2001 die gesetzlichen Kündigungsfristen für Mieterhaushalte nur noch maximal drei Monate. Die Kündigungsfristen für Vermieter sind wie bisher abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und können bis zu neun Monate betragen.

Das Mietrecht berücksichtigt die Änderungen der Formen des Zusammenlebens mit dem so genannten Eintrittsrecht. Dieses steht nach dem Tod des Mieters neben Ehegatten und Familienangehörigen auch Personen zu, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben. Damit erstreckt sich das Eintrittsrecht auf alle Lebensgemeinschaften, gleich welcher sexuellen Ausrichtung, und beseitigt die mietrechtlichen Benachteiligungen von Haushaltsgemeinschaften gegenüber Ehepartnern.

Auch die spezifischen Bedürfnisse behinderter Menschen berücksichtigt das neue Recht, indem es dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf barrierefreie Ein- und Umbauten einräumt.

Die Modernisierung von Wohnraum liegt im allgemeinen Interesse, weil sie den Wohnungsbestand verbessert, den Wohnkomfort erhöht und die Umwelt entlastet. Gerade in den neuen Bundesländern bleiben Modernisierungen weiterhin wichtig. Das Mietrecht sieht daher unverändert eine Modernisierungsumlage in Höhe von jährlich 11 % vor. Die Anforderungen an den Inhalt der Modernisierungsmitteilung an den Mieterhaushalt wurden hingegen gesenkt. Die Ausweitung der Modernisierungsumlage auf jede Form der nachhaltigen Einsparung von Energie, die ausdrückliche Aufnahme des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit im Betriebskostenrecht in den §§ 556 Abs. 3 und 560 Abs. 5 BGB sowie die grundsätzliche Pflicht zur verbrauchs- oder verursachungsabhängigen Abrechnung von Betriebskosten bei Vorhandensein entsprechender Erfassungsgeräte fördert energiesparendes Verhalten.

Betriebskosten sind wie bisher grundsätzlich innerhalb eines Jahres abzurechnen. Entsprechend der Regelung im sozialen Wohnungsbau bestimmt das allgemeine Mietrecht nunmehr eine Ausschlussfrist für die Nachforderungen von Betriebskosten. Danach muss die Abrechnung dem Mieterhaushalt spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode zugehen. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Um Streit über lang zurückliegende Betriebskostenabrechnungen zu vermeiden, kann auch der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung nur binnen zwölf Monaten nach Zugang erheben.

Das Mietrechtsreformgesetz stärkt das bewährte Vergleichsmietenverfahren, indem es zusätzlich zu dem bislang bestehenden einfachen Mietspiegel den so genannten qualifizierten Mietspiegel einführt. Dieser Mietspiegel muss wissenschaftlichen Ansprüchen genügen und von der Gemeinde und Interessenvertretern anerkannt sein. Er vereinfacht das Mieterhöhungsverfahren im Interesse von Mietern und Vermietern. Anstelle eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels

können sich die Gemeinden auch für die Einrichtung einer ständig aktualisierten Mietdatenbank entscheiden.

Zum Schutz insbesondere einkommensschwächerer Mieterinnen und Mieter, die in der Regel in preisgünstigen Wohnungen wohnen, wurde die bisher gesetzlich festgeschriebene Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 30 auf 20 % gesenkt. Hierdurch werden allzu rasche Mieterhöhungen vermieden. Dies betrifft in erster Linie Sozialwohnungen, die nach Ablauf der Bindungen in den freien Markt entlassen werden. Obergrenze für Mieterhöhungen bleibt weiterhin die ortsübliche Vergleichsmiete.

26. Mit den 2002 aktualisierten „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ hat die Bundesregierung den Erstellern von Mietspiegeln insbesondere aufseiten der Kommunen und wohnungswirtschaftlichen Verbänden überarbeitete Handreichungen zur Verfügung gestellt. Sie nehmen in Fortentwicklung der früheren Hinweise Bezug auf das neue Recht und verdeutlichen insbesondere die Anforderungen an den neu eingeführten „qualifizierten Mietspiegel“.

27. Nach der laufenden Mietspiegelsammlung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung hatten am 1. Oktober 2003 von den Kommunen über 20 000 Einwohner ca. die Hälfte einen Mietspiegel. Bei den Großstädten mit 100 000 und mehr Einwohnern liegt der Verbreitungsgrad von Mietspiegeln sogar bei 87 %. Von den vorliegenden Mietspiegeln sind 50 qualifizierte Mietspiegel (vgl. Anlagen 4 und 5).

II. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten im Bundesgebiet

1. Mietenniveau und Mietenstruktur

1.1 Durchschnittliches Mietenniveau

28. Die bereits in Tz. 1 erwähnte Zusatzerhebung des Mikrozensus 2002 liefert auch aktuelle Daten zur Höhe und Struktur der Mieten. Danach betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete im Jahre 2002 5,93 Euro/m²/Monat (alte Länder: 6,09 Euro; neue Länder: 5,29 Euro). Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 70,1 m² zahlten die Mieterhaushalte in Deutschland eine Bruttokaltmiete von durchschnittlich 408 Euro. In den neuen Ländern incl. Berlin (Ost) beträgt die durchschnittliche Bruttokaltmiete 324 Euro gegenüber 432 Euro in den alten Ländern.

Bundesweit liegen 28,1 % der Bruttokaltmieten unter 300 Euro; 28,8 % liegen zwischen 300 und 400 Euro; 19,7 % zwischen 400 und 500 Euro und 23,4 % bei 500 und mehr Euro (vgl. Anlagen 6 und 7). Dabei sind die unteren Mietenklassen in den neuen Ländern weitaus stärker vertreten als im früheren Bundesgebiet. Während in den alten Ländern 22,3 % der Bruttokaltmieten unter 300 Euro liegen (28,3 % zwischen 300 und 400 Euro), sind es in den neuen Ländern 48,5 % (30,7 % zwischen 300 und 400 Euro). Umgekehrt betragen in den alten Ländern 27,7 % der Bruttokaltmieten 500 Euro und mehr, während es in den neuen Ländern nur 8,4 % sind.

Unter Zugrundelegung von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1,18 Euro/m² (BBR-Umfrage Ende 2002) ergibt sich eine durchschnittliche Warmmiete von 7,11 Euro. Auf eine durchschnittlich 70 m² große Wohnung bezogen, zahlen Mieterhaushalte in Deutschland eine durchschnittliche Warmmiete von knapp 500 Euro. Für die Heiz- und Warmwasserkosten können je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung sowie dem subjektiven Heizverhalten erhebliche Abweichungen von den Durchschnittskosten auftreten.

1.2 Mietenstruktur

29. Die Mieten streuen nach Baualter, Größe, lokaler Lage und in Abhängigkeit davon, ob es sich um eine frei finanzierte Wohnung oder eine Sozialwohnung handelt. Des Weiteren variiert die absolute Miete nach Merkmalen des Haushaltes wie Haushaltsgröße oder Zahl der Kinder (vgl. Anlage 8).

30. Die Unterscheidung nach Baualtersklassen ist nach wie vor von Bedeutung für die Variation der Miethöhe. Gegenwärtig liegen die Quadratmetermieten in Altbauten mit Baualter bis 1900 mit 5,33 Euro deutlich unter dem Durchschnitt. Ebenfalls noch unterdurchschnittlich fallen die Quadratmetermieten der Baujahre 1919 bis 1948 (gut 5,60 Euro) aus, während die Baualtersklassen 1979 bis 1990 sowie 1991 bis 2000 mit 6,04 bzw. 6,73 Euro überdurchschnittliche Werte aufweisen. Die ab 2001 erstellten Mietwohnungen weisen eine Miethöhe von 7,08 Euro auf. Im Vergleich zu früheren Jahren hat das Baualter allerdings an Bedeutung verloren. Die Spannen zwischen den Baualtersklassen mit niedrigeren und jenen mit höheren Mieten sind abermals zurückgegangen. Dies dürfte weiterhin mit Qualitätssteigerungen im Altbau, aber auch mit Präferenzverschiebungen der Nachfrager zusammenhängen.

31. Auch die Größe der Wohnung ist für die Miethöhe von Bedeutung, nicht nur absolut (d. h. je größer, desto höher die Miete), sondern auch bezogen auf die Quadratmetermiete (d. h. je größer, desto niedriger die Quadratmetermiete). Kleine Wohnungen von 40 bis 60 m² haben mit 6,14 Euro deutlich höhere Quadratmetermieten als Wohnungen mit 60 bis 80 m² (5,90 Euro) bzw. mit 80 bis 100 m² Wohnfläche (5,81 Euro). Noch größere Wohnungen (bis 120 m² bzw. über 120 m²) kosten 5,73 bis 5,48 Euro/m².

32. Die Wohndauer eines Haushaltes kann einen weiteren wesentlichen Bestimmungsfaktor der Miethöhe darstellen. Mieterhaushalte mit langer Wohndauer weisen im Allgemeinen niedrigere Mieten auf als Mieterhaushalte, die erst vor kurzem eingezogen sind. Der Unterschiedsbetrag zwischen Mietern, die seit 2001 und später in ihrer Wohnung wohnen und Mietern, deren Einzugsjahr 1990 oder älter ist, beläuft sich auf 0,70 Euro (5,88 zu 5,18 Euro). Mieterhaushalte, die in den 90er-Jahren eingezogen sind, zahlen dagegen eine dem Gesamtdurchschnitt entsprechende Miete von ca. 5,80 Euro. Länger ansässige Haushalte zahlen damit eine um ca. 8 % niedrigere, kürzlich eingezogene Haushalte eine um ca. 5 % höhere Miete als der Durchschnitt. Gegenüber früheren Berichtszeiträumen hat sich der Einfluss der Wohndauer auf die Miethöhe allerdings abgeschwächt.

33. Größere Haushalte, die in der Regel auch größere Wohnungen belegen, zahlen meist zwar eine niedrigere Quadratmetermiete als kleine Haushalte; die absolute Miete ist jedoch aufgrund der größeren Wohnflächen höher. Während Einpersonenhaushalte im Durchschnitt 343 Euro bruttokalt zahlen, steigen die Mieten von Zweipersonenhaushalten auf rd. 430 Euro, von Dreipersonenhaushalten auf 478 Euro, von Vier- und mehr Personenhaushalten auf gut 535 Euro. Dies hängt im Wesentlichen mit der Familiensituation der

Haushalte zusammen. Paare ohne Kinder zahlen im Durchschnitt eine Bruttokaltmiete von 384 Euro, Haushalte mit Kindern 493 Euro.

1.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau

34. Da sich die Sozialmieten nicht nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt richten, vollzieht sich die Mietenentwicklung von Sozialwohnungen unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung. Die Sozialmieten sind von den jeweiligen Herstellungskosten, den Fördermodalitäten, den Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie den Umlagen für die Betriebskosten abhängig. Die von der Marktbewertung relativ unabhängige Mietpreisbestimmung hat auch zur Folge, dass sich erhebliche Mietunterschiede innerhalb des Sozialwohnungsbestandes ergeben können, denen keine entsprechenden Wohnwertunterschiede gegenüberstehen.

Der Umfang der Mietvorteile von Sozialwohnungen variiert nach Baujahrgangsgruppen, Ländern und nach der Gemeindegröße. Im Jahr 2001 betrugen die Mietvorteile laut BBR-Umfrage im Durchschnitt der alten Länder bis maximal 0,63 Euro (Großstädte ab 500 000 Einwohner). In kleineren Gemeinden liegen die Mieten von Sozialwohnungen zum Teil über den Mieten frei finanzierter Wohnungen. Diese Vergleichszahlen beziehen sich auf den Gesamtdurchschnitt des jeweiligen Bestands, nicht auf jeweils gleiche Qualitätsmerkmale. Bei Berücksichtigung vergleichbarer Ausstattung und Lage liegen die tatsächlichen Mietvorteile möglicherweise etwas höher.

2. Entwicklung der Mieten

2.1 Mietenentwicklung nach dem Mietenindex

35. Als Indikator für die allgemeine Mietentwicklung wird der vom Statistischen Bundesamt erstellte Mietenindex verwendet. Er gibt Auskunft über die Änderung der Mieten im Gesamtbestand aller Wohnungen. Der Mietenindex wird im Zusammenhang mit der Erstellung von Indizes für die Verbraucherpreise erhoben und bildet nur reine Preisveränderungen für qualitativ gleich bleibenden Wohnraum ab. Dementsprechend finden Veränderungen des Mietenniveaus aufgrund verbesserter Wohnqualität im Mietenindex grundsätzlich keine Berücksichtigung. Der Mietenindex liefert seit 1999 nur noch Durchschnittsergebnisse für das gesamte Bundesgebiet ohne Unterscheidung nach alten und neuen Ländern.

36. Der Mietenindex ist vom Statistischen Bundesamt im Jahr 1999 auf eine getrennte Ausweisung von Nettokalt- und Bruttokaltmieten umgestellt worden. Damit wurde es erstmals möglich, die Darstellung der Mietenentwicklung von der Entwicklung der Betriebskosten loszulösen. Dies ist insofern besonders positiv zu bewerten, als die kalten Nebenkosten in den 90er-Jahren eindeutig den Motor der Bruttokaltmieten-Entwicklung darstellten (vgl. Tz. 41 ff.).

Der Mietenindex nettokalt ist im Berichtszeitraum mit jährlichen Steigerungsraten zwischen 0,9 und 1,4 % nur geringfügig gestiegen. Im Vergleich mit der Mietenentwicklung der zurückliegenden Berichtsperiode (1996 3,2 %, 1997 2,5 %) ist eine deutliche Preisberuhigung erkennbar.

Der Nettomietenindex liegt im Berichtszeitraum in deutlicher Nähe zum Verbraucherpreisindex, in den Jahren 2000 und 2001 sogar darunter, was im langjährigen Vergleich nur in Ausnahmejahren der Fall war. Die Verbraucherpreise waren in diesen Jahren stark bestimmt durch die Entwicklung der Energiepreise (Tabelle 1).

2.2 Mietenentwicklung auf den Teilmärkten

37. Der Mietenindex unterscheidet zwischen verschiedenen Teilmärkten (vgl. Tabelle 2):

- Altbauwohnungen, die bis 1948 fertig gestellt wurden;
- Neubauwohnungen ab 1949;
- frei finanzierte Wohnungen;
- preisgebundene Sozialwohnungen des ersten Förderweges.

Gegenwärtig weisen die Altbaumieten eine leicht erhöhte Steigerung von zuletzt 1,9 % (2002) auf, nachdem die Steigerungsraten zwischenzeitlich geringer ausgefallen waren. In langfristiger Betrachtung liegen die aktuellen Steigerungsraten im Altbau gleichwohl relativ niedrig. Weder in den 90er-Jahren, noch in den 80er-Jahren sank der Anstieg

Tabelle 1

Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland

Jahr	Mieten (nettokalt)		Verbraucherpreisindex	
	Index 2000 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %	Index 2000 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
1998	97,9	*1,1 %*	98,0	*1,0 %*
1999	98,8	*0,9 %*	98,6	*0,6 %*
2000	100,0	*1,2 %*	100,0	*1,4 %*
2001	101,1	*1,1 %*	102,0	*2,0 %*
2002	102,5	*1,4 %*	103,4	*1,4 %*

Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Tabelle 2

Mietentwicklung auf den Teilmärkten im Bundesgebiet

Jahr	Mietenindex (nettokalt)			
	Altbau	Neubau	frei finanziert	sozialer Wohnungsbau
	Veränderungen gegenüber Vorjahr in %			
1999	*1,6*	*0,8*	*0,9*	*1,0*
2000	*1,7*	*1,0*	*1,2*	*1,1*
2001	*1,7*	*1,0*	*1,2*	*1,2*
2002	*1,9*	*1,2*	*1,4*	*1,5*

Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland

des Altbaumietenindex unter den Wert von 2 %, ein Niveau, dass nun bereits im fünften Jahr unterschritten wird.

Eine deutliche Mietenberuhigung gilt für die Mieten von Wohnungen, die nach 1948 erstellt wurden (Neubau). Hier liegt der aktuelle Wert mit einer Steigerung von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr noch unter dem Verbraucherpreisindex (1,4 %).

Die Änderungsraten der Mietenindizes der Teilmärkte frei finanzierter und preisgebundener Wohnungen unterscheiden sich in den letzten vier Jahren nur geringfügig. Sie betragen im Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2002 für beide Teilmärkte ca. 1,2 % p. a.

2.3 Entwicklung der Mieten bei Erst- und Wiedervermietung

38. Veränderte Knappheitsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten, die sich zuerst auf die bei Erst- bzw. Wiedervermietungen vereinbarten Mieten auswirken, kommen im Mietenindex nur verzögert zum Ausdruck. Obwohl auch neu vereinbarte Mieten berücksichtigt werden, haben diese wegen ihres geringen Anteils auf die durchschnittliche Mietenentwicklung, die stark bestandsmietenorientiert ist, zunächst nur relativ geringe Auswirkungen.

39. Für das Bundesgebiet repräsentative Informationen der amtlichen Statistik über Mieten bei Erst- und Wiedervermietung als Gradmesser aktueller Verschiebungen der Knappheitsverhältnisse stehen nicht zur Verfügung. Die vorliegenden Daten, die auf Erhebungen des Rings Deutscher Makler (RDM) basieren, sind methodisch nicht mit dem Mietenindex vergleichbar, da die RDM-Daten nicht über statistisch repräsentative Erhebungen gewonnen werden, sondern die Markteinschätzungen der befragten Makler widerspiegeln. Es ist davon auszugehen, dass die angegebenen die tatsächlichen Mieten etwas überzeichnen, da bei Einschaltung von Maklern häufiger als bei „freihändiger“ Vermietung vorhandene Preisspielräume weitestgehend ausgenutzt werden dürften. Da auf jährliche Informationen in Form von Zeitreihen zurückgegriffen werden kann, können die RDM-Daten als Indikatoren für Preisentwicklungen im Zeitablauf heran gezogen werden (Tabelle 3, S. 18).

Die Entwicklung der Erst- und Wiedervertragsmieten, die seit 1997 bis 2001 in ihrer Grundtendenz eher rückläufig war, ist 2002, teilweise aber auch schon 2001, von einem leichten Anstieg gekennzeichnet, wobei die Preissteigerung im Neubau mit mittlerem Wohnwert mit 2,5 % am stärksten ausfällt.

40. Die Preisentwicklung der Erst- und Wiedervertragsmieten variiert in Abhängigkeit von der Größe der Wohnungsmarktregionen. In Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern sind die Mieten 2002 bei Gleichgewichtung aller Teilmärkte um 2,5 % gestiegen, währenddessen der Preisanstieg in Städten unter 500 000 Einwohnern mit 1,3 % deutlich niedriger lag. Steigerungen über 3 % sind hierbei in den größeren Städten für Mieten im Altbau (mittlerer Wohnwert) und bei Erstbezug (guter Wohnwert) festzuhalten, während in kleineren Städten nur bei Erstbezug Preisanstiege von über 2 % erkennbar sind. Diese aktuell zu beobachtenden leicht erhöhten Mietsteigerungen bilden im Zeitverlauf jedoch noch keinen stabilen Trend. Sie liegen im langjährigen Vergleich noch deutlich unter den früheren Steigerungsraten und können daher nur eingeschränkt als Anhaltspunkte wieder für generelle Knappheitstendenzen gewertet werden.

Bei der Analyse einzelner, herausragender Mietwohnungsmärkte – das sind Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Frankfurt, Stuttgart und München – sind jedoch unterschiedliche regionale Entwicklungspfade deutlich erkennbar (vgl. Anlage 9). Bei Gleichgewichtung aller jeweiligen Teilmärkte sind durchschnittliche Steigerungsraten 2002 gegenüber dem Vorjahr von 0 % (Düsseldorf) bis 9 % (Frankfurt) erkennbar. Tendenziell haben die Mieten auf den größten Mietwohnungsmärkten Deutschlands 2002 gegenüber dem Vorjahr leicht angezogen, wobei die Dynamik der Mieten zum Teil schon in den Vorjahren wesentlich deutlicher einsetzte. Beispielsweise betrugen die Steigerungsraten in München 2000 und 2001 bereits 8 bzw. 15 %. Bei der Interpretation dieser jüngeren Mietsteigerungen ist allerdings zu beachten, dass einzelne Städte in der RDM-Markteinschätzung nicht selten stärkere Ausschläge nach oben und unten erfahren.

Der zusammengefasste Entwicklungsverlauf über alle Städte im langjährigen Vergleich zeigt, dass die 1998/1999 erkennbare Talsohle der Erst- und Wiedervertragsmieten durchschritten ist, die Entwicklung aber insgesamt noch moderat ist. Damit bestätigt sich die Einschätzung des

Tabelle 3

Entwicklung der Erst- und Wiedervertragsmieten im Bundesgebiet

Jahr	Altbau		Neubau frei finanziert		Erstbezug	
	mittlerer	guter	mittlerer	guter	mittlerer	guter
	Wohnwert		Wohnwert		Wohnwert	
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %					
1998	*– 1,0*	*– 2,0*	*– 2,0*	*– 1,8*	*– 2,2*	*– 2,4*
1999	*– 1,2*	*– 1,0*	*0,2*	*0,0*	*– 0,3*	*– 0,5*
2000	*1,3*	*– 0,2*	*0,4*	*– 0,1*	*1,6*	*0,7*
2001	*– 0,1*	*3,2*	*1,1*	*2,9*	*– 0,2*	*0,9*
2002	*2,0*	*– 0,2*	*2,5*	*0,4*	*2,4*	*2,4*

Quelle: RDM-Immobilienspiegel

Wohngeld- und Mietenberichts 1999 (vgl. Bundestagsdrucksache 14/3070, Tz. 27). Zumindest für die alten Länder ist aber das in den Jahren 1993 und 1994 erreichte Mietenniveau noch bei weitem nicht erreicht.

Das absolute Niveau der Erst- und Wiedervertragsmieten fällt wie auch in den letzten Jahren je nach Gemeindegröße und Beschaffenheit der Wohnung unterschiedlich aus. Das durchschnittliche Mietenniveau reicht bei Altbauten von 4,30 bis 7,10 Euro je nachdem, ob es sich um eine Mittelstadt, eine Großstadt mit weniger oder mehr als 500 000 Einwohnern handelt. Im Neubausegment mit Baujahr ab 1949 reichen die RDM-Mieten in den Gemeindegrößenklassen von 4,60 bis 7,50 Euro, bei Erstbezug streuen die Werte von 5,50 bis 8,90 Euro. In den Ballungszentren liegen die Mieten somit ca. 22 bis 27 % über den Durchschnittsmieten (Tabelle 4).

Die regionale Spreizung der Mieten wird besonders deutlich, wenn einzelne Städte über verschiedene Wohnungsteilmärkte verglichen werden. Extreme Spannweiten von über 10 Euro ergeben sich durch die Gegenüberstellung der günstigsten Mieten im Altbausegment in Städten in Ostdeutschland mit den Erstbezugsmieten in München, der Stadt mit den höchsten Mieten bundesweit. In Merseburg in Sachsen-Anhalt können Wohnungen in Altbauten mit mittlerem Wohnwert laut RDM-Immobilienpreisspiegel für 3 Euro angemietet werden; für eine Wohnung im Erstbezug mit gutem Wohnwert in München müssen durchschnittlich 13,50 Euro/m² kalkuliert werden. Im gleichen Teilmarkt (Altbau, Neubau, Erstbezug) mit gleichem Wohnwert betragen die regionalen Spannen immer noch 7,00 bis 8,60 Euro.

Besonders hohe Mieten von über 10 Euro (bei Erstvermietung mit gutem Wohnwert) sind für 2002 bundesweit in fünf

Tabelle 4

Erst- und Wiedervertragsmieten 2002 nach Gemeindegrößenklassen, Baualter und Wohnwert (Nettokaltmieten in Euro/m²)

Städte mit	Fertigstellung					
	bis 1948		ab 1949		2002	
	mittlerer	guter	mittlerer	guter	mittlerer	guter
	Wohnwert		Wohnwert		Wohnwert	
weniger als 100.000 Ew.	4,30	5,10	4,60	5,50	5,50	6,20
100.000 bis 500.000 Ew.	4,80	5,70	5,30	6,10	6,40	7,20
500.000 und mehr Ew.	5,80	7,10	6,20	7,50	7,70	8,90
insgesamt	4,70	5,60	5,10	6,00	6,20	7,00

Quelle: RDM-Immobilienspiegel

Städten vorzufinden. 1999 wurden solche Spitzenwerte nur für zwei Städte gemeldet. Dagegen sind niedrige Mieten bis unter 4 Euro/m² (bei Altbau mit mittlerem Wohnwert) in insgesamt 19 Städten festzustellen mit allerdings rückläufiger Tendenz (vgl. Anlage 11).

3. Entwicklung der Wohnnebenkosten

41. Der in Tz. 35 ff. dargestellte Mietenindex gibt die Entwicklung der Nettokaltmieten wieder, d. h. der Mieten ohne Betriebskosten und ohne Heiz- und Warmwasserkosten. Durch die seit 1999 getrennte Ausweisung von Nettokalt- und Bruttokaltmietenindex ist es erstmals möglich, Mietenentwicklung und Nebenkostenentwicklung getrennt darzustellen.

Der Begriff der Nebenkosten umfasst dabei die so genannten „kalten Betriebskosten“ (vgl. Tabellen 5 und 6) sowie die „warmen“ Nebenkosten, also die Kosten für Heizung und Warmwasser. Es ist sinnvoll, diese getrennt zu betrachten, da sie von den Mietern durch ihr Heizverhalten aufgrund subjektiven Wärmeempfindens deutlich beeinflusst werden können.

Tabelle 5

Entwicklung der Wohnnebenkosten, insbesondere der kommunalen Gebühren

Jahr	Wohnnebenkosten	darunter		
		Wasserversorgung	Abwasserbeseitigung	Müllabfuhr
1998	*3,6 %*	*3,2 %*	*2,3 %*	*6,9 %*
1999	*1,8 %*	*1,8 %*	*1,4 %*	*2,5 %*
2000	*2,0 %*	*2,1 %*	*1,1 %*	*1,9 %*
2001	*1,8 %*	*1,4 %*	*2,0 %*	*2,8 %*
2002	*1,3 %*	*1,1 %*	*1,5 %*	*1,5 %*

Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Tabelle 6

Die kalten Betriebskosten (Deutschland insgesamt)

	in %	Euro/m²/Monat	Anteile in % ohne Aufzug, Hauswart, Hausreinigung
Abwasser	*18,40*	0,25	*23,20*
Frischwasser	*15,00*	0,19	*18,92*
Müll	*13,80*	0,19	*17,40*
Aufzug	*10,50*	0,14	
Grundsteuer	*8,40*	0,12	*10,59*
Hauswart	*7,00*	0,10	
gem. Antenne	*5,70*	0,08	*7,19*
Grünflächenpflege	*5,10*	0,07	*6,43*
Versicherungen	*4,10*	0,06	*5,17*
Hausreinigung	*3,20*	0,05	
sonstige BK	*2,80*	0,03	*3,53*
Beleuchtung	*2,20*	0,03	*2,77*
Straßenreinigung	*2,20*	0,03	*2,77*
Schornsteinreinigung	*1,60*	0,02	*2,02*
Summe	*100*	1,36	*100*

Quelle: Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. „Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten“

Kalte Betriebskosten

42. Im Berichtszeitraum 1998 bis 2002 sind die kalten Betriebskosten wesentlich geringer gestiegen als in den Vorperioden. Nach deutlichen Steigerungsraten von über 4 % noch in den Jahren 1996 und 1997 und 3,6 % in 1998 hat sich der Anstieg der kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum deutlich abgeschwächt und beträgt im Jahr 2002 im Vergleich zum Vorjahr nur noch 1,3 %, ein deutlicher Rückgang der Preisdynamik. Damit liegt die Entwicklung der Wohnnebenkosten erstmals seit längerem unterhalb der Entwicklung der Nettokaltmieten (1,4 %).

43. Die Entwicklung der kalten Betriebskosten ist in hohem Maße von den kommunalen Gebühren bestimmt. Die drei kommunalen Gebühren Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr machen laut Expertenkommission „Senkung der Wohnnebenkosten" knapp 50 % aller kalten Betriebskosten aus. Bei einem Großteil des Wohnungsbestandes, bei dem z. B. keine (Neben-)Kosten für Aufzugsanlagen, Hauswart und Hausreinigung anfallen, liegt der Anteil dieser drei Gebühren sogar bei knapp 60 % (Tabelle 5).

Die Tabelle zeigt, dass die kommunalen Gebühren insbesondere in den letzten vier Jahren deutlich geringere Steigerungen von durchschnittlich 1,7 % erfahren haben. Insbesondere die Müllgebühren sind hinsichtlich ihrer Steigerungsraten deutlich zurückgegangen.

44. Laut Bericht „Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten" der Expertenkommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. belaufen sich die kalten Betriebskosten auf 1,36 Euro/m² Monat bzw. bei einer Wohnung mit 75 m² auf gut 100 Euro monatlich. Gebühren für Abwasser, Frischwasser und Müll machen dabei etwa 0,63 Euro/m²/Monat aus (Tabelle 6).

Warme Wohnnebenkosten

45. Die Heiz- und Warmwasserkosten gehen in den Mietenindex nicht ein. Die ungünstige Entwicklung der Energiepreise hat in den Jahren 2000 und 2001 zu einer deutlich spürbaren Belastung der Haushalte geführt. Der Verbraucherpreisindex weist für die Gruppe Zentralheizung und Fernwärme Steigerungsraten von 21 % (2000) und 23 % (2001) aus.

Für 2002 ist wieder ein Rückgang bei der Umlage für Zentralheizung, Fernwärme (Teilindex des Verbraucherpreisindex) gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Dieser Rückgang ist dafür verantwortlich, dass die Warmmieten im Jahr 2002 nur leicht gestiegen sind und deutlich unter dem Anstieg der Verbraucherpreise geblieben sind.

Zur Milderung von Härten durch den ab Mitte 2000 einsetzenden deutlichen Anstieg der Energiepreise wurde besonders betroffenen, einkommensschwachen Haushalten ein einmaliger Heizkostenzuschuss in Höhe von 2,56 Euro/m² Wohnfläche gewährt (Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses vom 20. Dezember 2000, BGBl. I S. 1846). Die Finanzierung erfolgte zu 100 % durch den Bund, der hierfür rd. 0,7 Mrd. Euro bereitstellte.

4. Mietbelastung

46. Für den Anteil der Ausgaben für die Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen hat sich der Begriff Mietbelastung eingebürgert. In der mietenpolitischen Diskussion wird er häufig als Gradmesser für die Angemessenheit von Wohnkosten und ihre soziale Verträglichkeit angesehen. Die Mietbelastung ist außer von der Mietpreisentwicklung auch vom Einkommen, der Wohnungsgröße, der Wohnungsausstattung und letztendlich von den Präferenzen der Nachfrager, d. h. der Bereitschaft, für das Wohnen einen mehr oder minder großen Anteil des Einkommens auszugeben, abhängig.

Der in der Vergangenheit erkennbare Anstieg des Anteils der Wohnkosten am Einkommen kann also nicht ausschließlich als höhere „Belastung" durch steigende Wohnkosten aufgefasst werden. Zum Teil ergibt sich der Anstieg auch aus dem steigenden Stellenwert des Wohnens im Vergleich zu anderen Einkommensverwendungen der Haushalte.

Des Weiteren können Struktureffekte der Nachfrageseite zu einer steigenden Mietbelastung führen. Die zu beobachtende Zunahme der kleinen Haushalte mit überdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten hat zur Folge, dass die durchschnittliche Belastungsquote aller Mieter auch dann ansteigt, wenn sich die Mietbelastung der einzelnen Haushaltsgrößen nicht ändert.

In den zurückliegenden Berichtszeiträumen konnte festgestellt werden, dass die ostdeutschen Haushalte eine niedrigere Mietbelastung aufwiesen als westdeutsche Haushalte. Laut Zusatzerhebung des Mikrozensus 2002 beläuft sich der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen der Mieterhaushalte in den alten Ländern auf 22,2 % und in den neuen Ländern auf 20 %; bundesweit beträgt die Mietbelastung durchschnittlich 21,7 %. Dabei handelt es sich überwiegend um einen statistischen Effekt, da es in den neuen Ländern einen größeren Anteil kleiner Haushalte gibt, die im Durchschnitt höhere Mietbelastungen haben als große Haushalte. Der Rückgang der Mietbelastung sollte jedoch nicht überinterpretiert werden, da davon auszugehen ist, dass durch die Umstellung auf den Euro teilweise überhöhte Einkommen erhoben wurden.

Mietbelastung nach Strukturmerkmalen

47. Wie bereits in vorangegangenen Berichtszeiträumen zeigt sich auch für 2002 die hohe Bedeutung der Haushaltsgröße für die Mietbelastung. Einpersonenhaushalte weisen die höchste Mietbelastung (insbesondere allein stehende Frauen mit 27,1 % im Vergleich zu allein stehenden Männern mit 24,9 %), Zweipersonenhaushalte die niedrigste Mietbelastung auf. Haushalte mit drei und mehr Personen liegen mit ihrer Mietbelastung im Durchschnitt der Mieterhaushalte. Dabei ist die Mietbelastungsquote in den neuen Ländern in allen Haushaltsgrößenklassen niedriger als in den alten Ländern (Tabelle 7).

Differenziert man die Mieterhaushalte nach der Familiensituation bzw. der Zahl der Kinder, so zeigt sich, dass im Gesamtdurchschnitt die Mietbelastung der Haushalte mit Kindern mit 22,4 % nur geringfügig höher ausfällt als die der Haushalte ohne Kinder mit 21,5 %. In West-Ost-Differenzierung ist festzuhalten, dass die Familien mit Kindern im Westen stärker belastet sind als im Osten. Hier liegen die Belastungsquoten bei allen Haushaltsgrößenklassen unter denen des Westens (Tabelle 8).

Tabelle 7

Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete (bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen) 2002

Haushaltsgröße	Mietbelastung in %		
	Deutsch-land	alte Länder	neue Länder
1 Person	*24,9*	*25,0*	*24,3*
2 Personen	*19,8*	*20,1*	*18,4*
3 Personen	*20,3*	*21,1*	*17,6*
4 Personen	*20,7*	*21,3*	*17,6*
5 und mehr Personen	*22,1*	*22,3*	/
insgesamt	*21,7*	*22,2*	*20,0*

Quelle: Mikrozensus 2002

Tabelle 8

Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete (bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen) 2002 nach Zahl der Kinder

Haushalte mit	Mietbelastung in %		
	Deutsch-land	alte Länder	neue Länder
1 Kind	*21,9*	*22,5*	*19,6*
2 Kindern	*22,5*	*22,9*	*20,2*
3 Kindern	*23,9*	*24,0*	/
4 und mehr Kindern	*25,2*	*25,6*	/
ohne Kinder	*21,5*	*21,9*	*19,8*
insgesamt	*21,7*	*22,2*	*20,0*

Quelle: Mikrozensus 2002

Mit der Zahl der Kinder steigt auch die Mietbelastung. Familien mit einem Kind weisen im Bundesdurchschnitt eine Mietbelastung von 21,9 % auf, dagegen beträgt die Mietbelastung großer Familien mit vier und mehr Kindern bereits über 25 %.

48. Die Mietbelastung der Haushalte sinkt mit steigendem Haushaltsnettoeinkommen. Während Haushalte mit einem Einkommen unter 900 Euro/Monat eine durchschnittliche Mietbelastung von 43 % aufweisen, haben Haushalte mit einem Einkommen von 900 bis unter 1 300 Euro eine Mietbelastung von 29,6 % bzw. mit einem Einkommen von 1 300 bis unter 2 000 Euro eine Belastung von 23,8 %. Bei Mieterhaushalten mit einem noch höheren Einkommen beläuft sich die Mietbelastung nur noch auf 18 % (vgl. Anlage 10).

Die Mietbelastung der Erwerbstätigenhaushalte liegt mit knapp 21 % deutlich unter der der Erwerbslosenhaushalte (29 %). Leicht überdurchschnittliche Mietbelastungsquoten weisen Nichterwerbspersonenhaushalte mit 24 % auf, darunter Rentnerhaushalte mit gut 23 %.

Die Mietbelastungsquote hängt weiterhin von der Wohndauer der Haushalte ab. Mieterhaushalte mit längerer Wohndauer weisen eine Mietbelastung von ca. 21 % auf, während die Quote der Haushalte, die vor kurzem in ihre Wohnung eingezogen sind, auf knapp 24 % steigt.

5. Vergleich der Mietenniveaus in den alten und in den neuen Ländern

49. Seit dem 1. Januar 1998 gilt ein im Wesentlichen einheitliches Mietrecht in Deutschland. Für die Miethöhe ist damit die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Regionale Unterschiede im Mietenniveau erklären sich aus den lokalen Wohnungsmarktkonstellationen im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Ausgangspunkt für die Mietenpolitik vor Einführung des Vergleichsmietensystems war der Auftrag des Einigungsvertrages, die preisgebundenen Mieten schrittweise und unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung in das Vergleichsmietensystem zu überführen. Der Übergang in das Vergleichsmietensystem mit dem Mietenüberleitungsgesetz im Juni 1995 hatte auch die Aufgabe, die Herausbildung nachfragegerechter bzw. wohnwertorientierter Mietenstrukturen zu ermöglichen. Die Heranführung der Mieten in den neuen Ländern in ein bundesweit einheitliches Vergleichsmietensystem – durch das Wohngeldsondergesetz sozial flankiert – hat bewirkt, dass sich das ostdeutsche Mietenniveau schrittweise erhöht hat.

50. Das Niveau der Quadratmetermieten in den neuen Ländern hat sich von 59 % (1993) über 84 % (1998) auf nunmehr 87 % (2002) des Niveaus der alten Länder erhöht. Da Mietwohnungen in Ostdeutschland im Durchschnitt über 13 % kleiner ausfallen als Mietwohnungen in Westdeutschland, sind die Abstände bei der absoluten Mietsumme allerdings noch größer. Betrug die Mietsumme einer Wohnung in den neuen Ländern 1993 noch ca. 51 % und 1998 noch ca. 72 % der durchschnittlichen Miete in den alten Ländern, so lag der entsprechende Wert im Jahr 2002 bei 75 % (Tabelle 9)

Tabelle 9

Entwicklung des Mietenniveaus in den neuen Ländern im Vergleich zu den alten Ländern

Jahr	Verhältnis der Quadratmetermieten neue Länder/alte Länder	Verhältnis der Gesamtmiete neue Länder/alte Länder
1993	*59 %*	*51 %*
1998	*84 %*	*72 %*
2002	*87 %*	*75 %*

Quelle: Mikrozensus 1998, 2002

Diese Unterschiede sind Folge unterschiedlicher Marktgegebenheiten in Ost und West. So engt das erhebliche Überangebot an Mietwohnungen, das sich in einem Wohnungsleerstand von über 1,1 Millionen Wohnungen manifestiert, die Spielräume für Mietanpassungen stark ein. Auch die Nachfrageseite wirkt sich tendenziell dämpfend aus. Laut Mikrozensus beläuft sich das Einkommensniveau der ostdeutschen Mieterhaushalte 2001 netto auf knapp 83 % der westdeutschen Mieterhaushalte. Im Ergebnis überrascht der durchschnittliche Abstand von nur 13 % zum Mietenniveau der alten Länder, wenn man ihn etwa mit regionalen Mietunterschieden vergleicht, die innerhalb der alten Länder bestehen.

51. Der Anpassungsprozess hat sich deutlich verlangsamt, ist jedoch noch nicht zum Stillstand gekommen. Eine Erklärung hierfür dürfte sein, dass die ursprünglich bestehenden Qualitätsunterschiede durch Modernisierungen und Marktanpassungen der Mietwohnungsbestände in Ostdeutschland weiter verringert wurden und viele Mieter von preiswerten unmodernisierten Plattenbauwohnungen in modernisierten Altbau mit entsprechend höheren Mieten wechselten. Dies lässt sich auch der Leerstandsentwicklung seit 1998 entnehmen. Zum anderen gibt es unverkennbare Unterschiede in der Größenstruktur. Je größer die Wohnung, umso eher wird das Mietenniveau der alten Länder erreicht. Quadratmetermieten von Wohnungen, die kleiner als 40 m² sind, kosten weniger als 70 % als im Westen. Bei durchschnittlich großen Wohnungen (60 bis 80 m²) beträgt der Abstand ca. 82 bis 86 %; bei größeren Wohnungen über 80 bzw. 100 m² erreicht das Anpassungsniveau bereits 89 bis 93 %. In diesen Zahlen spiegelt sich wider, dass sich das Überangebot in den neuen Ländern vor allem auf die kleineren Wohnungen konzentriert, wie sie primär in den Plattenbauten zu finden sind, während größere Wohnungen – vor allem im Altbau – eher knapp sind.

52. Auf eine gewisse mietpreisdämpfende Wirkung des Überangebots in den neuen Ländern deutet die Gegenüberstellung der Entwicklung bei aktuell abgeschlossenen Mietverhältnissen und der Bestandsmieten. Mieter, die 2001 und später in ihre Wohnung eingezogen sind, zahlen in Ostdeutschland ca. 85 % der entsprechenden westdeutschen Quadratmetermiete. Bei Mietern, die zwischen 1991 und 2000 eingezogen sind, beträgt die Relation 87 % Das höchste Anpassungsniveau (89 %) haben die Mieter, die bereits seit 1980 oder früher in ihrer Wohnung leben.

Teil C Wohngeldbericht

I. Aufgaben des Wohngeldes

53. Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Damit einkommensschwächere Haushalte die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können, wird Wohngeld gewährt.

Das Wohngeld soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Dadurch sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt, denn es soll ihnen auch der Zugang zu Wohnungen mit durchschnittlichen Mieten ermöglicht werden. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet wohnungspolitisch unerwünschte Spaltungen des Wohnungsmarktes. Es gilt sozialpolitisch als sehr treffsicher und verlässlich, weil es denjenigen, die die Voraussetzungen erfüllen, einen Rechtsanspruch gewährt. Das Wohngeld ist daher ein unverzichtbarer und integraler Bestandteil einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietenpolitik.

Um die Aufgabe der Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens auf Dauer und verlässlich erfüllen zu können, muss das Wohngeld in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Dies ist bis 1990 im Abstand von jeweils drei bis vier Jahren geschehen. In den 90er-Jahren ist hingegen keine weitere Anpassung mehr vorgenommen worden mit der Folge einer deutlichen Verringerung der Leistungsfähigkeit des Wohngeldes. Erst zum 1. Januar 2001 erfolgte mit der 10. Wohngeldnovelle wieder eine durchgreifende Leistungsanpassung.

Der Berichtszeitraum dieses Wohngeldberichtes umfasst die Jahre 1999 bis 2001. Er war damit geprägt von der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001. Daher konzentriert sich der Bericht auf die Darstellung und Bewertung der durch die Novelle erreichten Wirkungen.

II. Anpassung des Wohngeldes durch die 10. Wohngeldnovelle

1. Gründe und Notwendigkeit der Anpassung

Erheblicher Anpassungsstau in den 90er-Jahren

54. Wohngeld wird in Abhängigkeit von der Bedürftigkeit des Empfängerhaushalts geleistet. Ob und in welcher Höhe es gewährt wird, hängt ab von Haushaltsgröße, Einkommen und Wohnkosten der Haushalte sowie dem Niveau der förderfähigen Höchstbeträge für Miete und Belastung. Ändern sich diese Parameter, wird der individuelle Wohngeldanspruch angepasst. Steigende Wohnkosten oder Vergrößerung des Haushaltes führen dabei tendenziell zu einer Erhöhung, steigende Einkommen zu einer Verringerung des Wohngeldes.

Dabei spiegeln die geltenden Wohngeldformeln und Tabellen die realen wirtschaftlichen Verhältnisse des Jahres ihres Inkrafttretens wider. Veränderungen der ökonomischen Basisgrößen gegenüber kann das Wohngeldsystem nur begrenzt Rechnung tragen. Um eine real konstante Leistungsfähigkeit des Wohngeldes zu gewährleisten, müsste bei allgemeinen Miet- und Preissteigerungen der Wohngeldanspruch nominal zunehmen. Stattdessen geht er systembedingt zurück und zwar umso stärker, je mehr bereits die Höchstbeträge für Miete und Belastung überschritten sind. Zusätzlich wird der Wohngeldanspruch durch Preissteigerungen real entwertet. Auf diese Weise ist das Wohngeld in doppelter Weise von den Folgen einer Geldentwertung betroffen.

Dies war in den 90er-Jahren in besonderer Weise der Fall. Von Januar 1991 bis Januar 1999 ist der Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte in den alten Bundesländern um knapp 19 % und der allgemeine Mietenindex um rd. 33 % gestiegen. Die Mietenentwicklung einkommensschwacher Haushalte war in diesem Zeitraum mit 36,6 % überproportional.

Diese Mietsteigerungen hatten zur Folge, dass bei einem zunehmend größeren Anteil der Empfängerhaushalte des allgemeinen Wohngeldes die zuschussfähigen Höchstbeträge für Miete oder Belastung überschritten wurden. Diese Überschreitung muss wohnungspolitisch in gewissem Umfang immer als unvermeidbar hingenommen werden, da nicht Wohnungen jedweder Preislage in vollem Umfang bezuschusst werden können. Ist jedoch die so genannte Überschreiterquote hoch, bedeutet dies, dass auch Wohnungen mittlerer und unterer Marktsegmente für einkommensschwache Haushalte trotz Bezugs von Wohngeld mit hohen monatlichen Belastungen verbunden sind. Kurz nach der 8. Wohngeldnovelle von 1990 betrug die Überschreiterquote bei Wohngeldempfängerhaushalten in den alten Ländern 39,7 % und ist auf 76,5 % im Jahr 2000 gestiegen.

In typischen Fällen lag das Wohngeld im Jahr 2000, dem Jahr vor der Reform, real bei etwa der Hälfte des Wertes von Anfang der 90er-Jahre. Diese Zahlen verdeutlichen den hohen Anpassungsbedarf (vgl. Anlage 25).

Notwendigkeit der Vereinheitlichung Ost und West

55. Die letzte allgemeine Wohngeldnovelle erfolgte zum 1. Oktober 1990 und zwar vor der Einführung des Wohngeldsystems ab 1. Januar 1991 in den neuen Ländern. Nach einer Übergangszeit trat in den neuen Ländern zum 1. Oktober 1991 das Wohngeldsondergesetz (WoGSoG) in Kraft. Seither gab es keine allgemeine Anpassung des Wohngeldes mehr.

Das Wohngeldsondergesetz trug den Besonderheiten der neuen Länder Rechnung (vgl. hierzu ausführlich frühere Wohngeld- und Mietenberichte). Es war nicht nur einfacher aufgebaut, sondern gewährte im Durchschnitt trotz des geringeren Mietenniveaus in den neuen Ländern auch höhere Leistungen als in den alten Ländern. Es wurde zwar zum 1. Januar 1997 mit dem Wohngeldüberleitungsgesetz abgeschafft. Dafür wurden aber eine Reihe von Sonderregelungen im allgemeinen Wohngeld eingeführt, die nach wie vor

die Empfängerhaushalte in den neuen Ländern besser stellten als in den alten Ländern.

Die Zusammenführung der beiden Systeme war ein Gebot der Gleichheit und der Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse. Wegen des Leistungsabstandes konnte allerdings keine Vereinheitlichung auf dem niedrigeren Niveau der alten Länder durchgeführt werden. Zum einen sollten die Leistungen in den neuen Ländern nicht absinken. Zum anderen bestand auch im Westen ein unbestrittener allgemeiner Anpassungsbedarf. Daher konnte die Vereinheitlichung nur auf der Basis eines reformierten und allgemein angepassten Wohngeldes vorgenommen werden. Leitlinie dafür war, dass einerseits die bestehenden Sonderregelungen des Ostens entfallen sollten, andererseits aber durch eine allgemeine Anhebung des Leistungsniveaus im Durchschnitt keine Schlechterstellungen der Bürger der neuen Länder eintreten sollten. Damit wurde das Niveau der neuen Länder zum Maßstab für das neue allgemeine Leistungsniveau im gesamten Land.

56. Eine Mietenstufenzuordnung war allerdings vor der 10. Wohngeldnovelle nicht möglich, da sich differenzierte Mieten erst seit dem Übergang in das Vergleichsmietensystem Anfang 1998 entwickeln konnten. Die im Zuge der Reform zum 1. Januar 2001 geplante Mietenstufenzuordnung musste auf das Jahr 2002 verschoben werden, da die für die Zuordnung notwendige Datenbasis, die Wohngeldstatistik 1999, erst verspätet vorlag.

Fehlentwicklung des pauschalierten Wohngeldes

57. Das pauschalierte Wohngeld wurde mit der Einführung des Wohngeldsystems zum 1. Januar 1991 in den neuen Ländern und mit der 9. Wohngeldnovelle zum 1. April 1991 in den alten Ländern für Empfängerhaushalte von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge aus Vereinfachungsgründen eingeführt. Diese Haushalte erhalten nämlich in der Regel ihre angemessenen Wohnkosten in voller Höhe im Rahmen ihrer jeweiligen Sozialleistung. Wohngeld wird allerdings mit diesem Leistungsanspruch verrechnet. Die Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge zahlt also die Wohnkosten, die nach Abzug des Wohngeldes noch zu tragen sind. Für die Empfänger ist daher diese Leistung nicht spürbar. Um hier aufwendige Antrags- und Bewilligungsverfahren zu vermeiden, wurde Wohngeld ohne Antrag in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes der Miete (bundesweit im Durchschnitt ca. 48 %) gewährt. Eine Einkommensermittlung sowie eine Differenzierung nach Haushaltsgröße war nicht erforderlich. Das Wohngeld wurde auch nicht durch Miethöchstbeträge begrenzt.

Aufgrund dieser Konstruktion stieg der Wohngeldanspruch der Empfänger pauschalierten Wohngeldes mit steigender Miete dynamisch an, während das Tabellenwohngeld (künftig allgemeines Wohngeld) in seiner Höhe zunehmend durch die Miethöchstbeträge begrenzt wurde. Dadurch entstand nicht nur eine zunehmende Schieflage zwischen dem Leistungsniveau des Tabellen- und des pauschalierten Wohngeldes, die Ungerechtigkeit und Ungleichheit in der Behandlung vergleichbarer Lebenssachverhalte zur Folge hatte. Das pauschalierte Wohngeld führte auch Jahr für Jahr zu einem steigenden Mittelbedarf im Bundeshaushalt und den Landeshaushalten, der zunehmend die finanziellen Spielräume für dringend notwendige Verbesserungen in anderen Bereichen einengte.

Daher bestand in zunehmendem Maße die Notwendigkeit, das pauschalierte Wohngeld wieder in das allgemeine Leistungssystem zu integrieren und unter Beibehaltung der erreichten Verwaltungsvereinfachung die Empfängerhaushalte von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge genauso zu stellen wie vergleichbare Haushalte mit Tabellenwohngeld. Auch hierbei musste darauf geachtet werden, dass durch die Umstellung im Durchschnitt keine Schlechterstellungen auftreten konnten; dies nicht nur vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung, sondern auch um die Kommunen, die für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt als nachrangige Leistung zuständig sind, nicht stärker zu belasten.

2. Stufenweises Inkrafttreten der Wohngeldnovelle

58. Nach mehr als zehnjähriger Nichtanpassung des Wohngeldes an die Einkommens- und Mietenentwicklung ist mit der 10. Wohngeldnovelle die notwendige Anpassung des Wohngeldes erfolgt.

Durch das Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671 ff.) wurde das Wohngeldgesetz in mehreren Stufen, nämlich zum 1. Januar 2000 (Artikel 4), 1. Januar 2001 (Artikel 5) und 1. Januar 2002 (Artikel 6) geändert. Eine detaillierte Darstellung der Rechtsänderungen findet sich in Kapitel VIII. In den einzelnen Stufen traten folgende Änderungen in Kraft:

Im Jahr 2000:

Im Zuge der Vorbereitung der Wohngeldnovelle (Haushalts-Sanierungsgesetz vom 1. Januar 2000, Artikel 13 § 34 Abs. 2) entfiel ab 1. Januar 2000 der Festbetrag in Höhe von 282 Mio. DM (144,18 Mio. Euro) pro Jahr, den der Bund ab dem Jahr 1985 als Ausgleich für die seinerzeitige finanzneutrale Übertragung der Krankenhausfinanzierung von der von den alten Ländern zu tragenden Hälfte der Wohngeldausgaben übernommen hatte.

Im Jahr 2001:

Zum 1. Januar 2001 fand die eigentliche Leistungsanpassung statt (siehe unter 3.).

Im Jahr 2002:

– Erstmalige gesamtdeutsche Mietenstufenzuordnung zum 1. Januar 2002

  Bis zum 31. Dezember 2001 gab es im gesamten Gebiet der neuen Länder keine differenzierten Mietenstufen. Dies war sachgerecht, weil sich differenzierte Mieten erst seit dem Übergang in das Vergleichsmietensystem Anfang 1998 herausbilden konnten. Mit Wirkung zum 1. Januar 2002 wurde erstmals eine gesamtdeutsche Mietenstufenzuordnung vorgenommen. Die gesamtdeutsche Mietenstufenzuordnung wird in dem vorliegenden Bericht nicht näher ausgeführt. Da die Zuordnung bei Vorlage dieses Berichtes in Kraft ist, liegt in der Anlage eine Mietenstufenkarte bei, der die Zuordnung der Gemeinden zu den jeweiligen Mietenstufen entnommen werden kann (vgl. Anlage 32).

– Umstellung von DM auf Euro

Im ersten Jahr der Gültigkeit der Wohngeldnovelle wurden die Beträge in den Wohngeldtabellen, den Höchstbetragstabellen und sonstige für die Höhe der Leistung maßgebliche Beträge noch in DM ausgewiesen. Zum 1. Januar 2002 wurden sämtliche Beträge in DM auf den Euro umgestellt. Das Leistungsniveau blieb dabei unverändert.

3. Wesentliche Ziele der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 und Instrumente zu ihrer Umsetzung

59. Die Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 verfolgte im Wesentlichen folgende Ziele:

– Allgemeine Leistungsanpassungen unter Berücksichtigung der Mieten- und Einkommensentwicklung seit 1990, neue Wohngeldformel erstmals im Gesetz, Anpassung der Miethöchstbeträge;

– Vereinheitlichung des Wohngeldrechts in den alten und den neuen Ländern;

– Anpassung der Bemessungskriterien des Wohngeldes für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger (dem bisherigen pauschalierten Wohngeld) an das allgemeine Wohngeld ohne Schlechterstellung der Kommunen;

– Rechtsvereinfachung im Wohngeldrecht.

Im Einzelnen:

a. Allgemeine Leistungsanpassungen unter Berücksichtigung der Mieten- und Einkommensentwicklung seit 1990

Die beim allgemeinen Wohngeld (bisheriges Tabellenwohngeld) vorgesehenen Leistungsverbesserungen, die zum 1. Januar 2001 in Kraft traten, wurden durch folgende Maßnahmen erreicht:

– Anhebung der Miethöchstbeträge, bis zu denen die Miete bei der Berechnung des Wohngeldes anerkannt wird, um ca. 20 %. Dabei wurden die Höchstbeträge für ältere Wohnungen, deren Mieten seit 1990 stärker angestiegen sind, deutlicher angehoben als die Mieten für neuere Wohnungen.

– Strukturelle Vereinfachung der Höchstbetragstabelle, indem Baualtersklassen zusammengelegt und Ausstattungsmerkmale reduziert wurden.

– Verbesserung der Leistungen durch Änderung der Wohngeldformel. Dadurch ergibt sich für die Betroffenen bei gleicher Miete und gleichem Einkommen ein höherer Wohngeldanspruch.

– Verbesserungen aufgrund geänderter Einzelregelungen. So wurden die Abzugsbeträge bei Unterhaltszahlungen angehoben. Die hierdurch bewirkte Verringerung des wohngeldrechtlich maßgeblichen Einkommens führt zu einem höheren Wohngeldanspruch.

b. Vereinheitlichung des Wohngeldrechts in den alten und den neuen Ländern

Die in den neuen Ländern noch bis Ende 2000 befristeten Sonderregelungen (siehe Wohngeld- und Mietenbericht 1997, Tz. 87 ff. und Wohngeld- und Mietenbericht 1999, Tz.104) wurden mit der Novelle abgeschafft. Die allgemeinen Leistungsverbesserungen wurden jedoch so bemessen, dass für die Bürger in den neuen Ländern im Durchschnitt die gleiche Entlastungswirkung erreicht wurde wie aufgrund der Sonderregelungen. Um auch in Einzelfällen mögliche Verschlechterungen auszuschließen, wurde eine Härtefallregelung eingeführt, die im Falle von Verschlechterungen zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags führt (vgl. Tz. 89).

c. Anpassung der Bemessungskriterien des Wohngeldes für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger (dem bisherigen Pauschalwohngeld) an das allgemeinen Wohngeld ohne Schlechterstellung der Kommunen

Zur Beseitigung des im Abschnitt II (vgl. Tz. 57) dargestellten Ungleichgewichts wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2001 das pauschalierte Wohngeld abgeschafft und durch den so genannten besonderen Mietzuschuss (vgl. Abschnitt VI) ersetzt. Hierbei wurde bei den vorherigen Empfängerhaushalten von pauschaliertem Wohngeld insbesondere die Geltung der Miethöchstbeträge mit ihrer familienfreundlichen Differenzierung nach Haushaltsgröße eingeführt und gleichzeitig anstelle einer aufwendigen individuellen Einkommensermittlung ein gesetzlich normiertes Einkommen für die Wohngeldermittlung zugrunde gelegt. Für die betroffenen Sozialhilfeempfänger traten hierdurch keine Verschlechterungen ein, da nicht vom Wohngeld abgedeckte Mietbestandteile durch die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt aufgefangen werden.

d. Rechtsvereinfachung

Im Zuge der Wohngeldnovelle wurde gleichzeitig eine Reihe von Vorschriften neu gefasst. Dies diente der Rechtsvereinfachung. Ein Schwerpunkt dabei bildete die Harmonisierung der Einkommensermittlung mit dem Wohnungsbaurecht. Einzelheiten hierzu siehe Kapitel VIII.

III. Entwicklung der Wohngeldleistungen und Empfänger in Deutschland vor und nach der Wohngeldnovelle

1. Wohngeldpolitische Bilanz der 90er-Jahre

60. In den 90er-Jahren war die Entwicklung von Ausgaben und Empfängerzahlen durch eine Reihe von teilweise gegenläufigen Einflüssen geprägt, die auch Besonderheiten der 90er-Jahre im Wohngeld widerspiegelten, nämlich durch:

– die Entwicklung gesamtwirtschaftlicher Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung,

– das Herauswachsen von Empfängerhaushalten der Wohngeldnovelle 1990,

– die unverhältnismäßige Zunahme des pauschalierten Wohngeldes,

– die Einführung des Wohngeldes in den neuen Ländern.

Diese Einzelwirkungen überlagern sich und erschweren im Einzelnen die Zurechnung zu den Einflussfaktoren (vgl. Abbildung 1).

1.1 Die Entwicklung gesamtwirtschaftlicher Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklung der Wohngeldausgaben ist in starkem Maße von konjunkturellen Entwicklungen der Gesamtwirtschaft abhängig. Der Verlauf der Wohngeldausgaben in den alten Ländern seit Einführung des Wohngeldes veranschaulicht diese Zusammenhänge (vgl. Abbildung 1, und Tabelle 10, S. 28).

In den 90er-Jahren war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zunächst vom Wiedervereinigungs-Boom mit hohem Wachstum, aber auch Wohnungsmarktengpässen geprägt. Die Wachstumsraten gingen allerdings von 1991 bis 1996 zurück. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich. Andererseits entspannte sich in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre die Situation auf den Wohnungsmärkten. In den Jahren 1998 bis 2000 folgte sodann wieder eine stärkere wirtschaftliche Expansion, anschließend sanken die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts ab 2001 preisbereinigt wieder unter 1 %. Schwankend war auch die Entwicklung der Arbeitslosenquote. Diese erreichte im Jahr 1997 mit 12,7 % ihren Höhepunkt und ging im Berichtszeitraum (1999 bis 2001) wieder zurück. Vor diesem Hintergrund gingen die Wohngeldausgaben bis zum Jahr 2000 zurück (vgl. Abbildung 2).

1.2 Herauswachsen von Empfängerhaushalten aus dem Wohngeld nach 1990

Die aufgrund der geschilderten gesamtwirtschaftlichen Einflüsse bewirkte zyklische Entwicklung des Wohngeldes wurde überlagert von einem langfristigen Trend zur Verringerung der Wohngeldausgaben. Nominale Einkommensentwicklungen der Empfängerhaushalte führten im Laufe der Zeit zu einer Verringerung und zum teilweisen Verlust der Wohngeldansprüche. Auch steigende Wohnkosten konnten nicht in gleichem Maße durch erhöhtes Wohngeld ausgeglichen werden, wenn die geltenden Miethöchstbeträge erreicht oder überschritten wurden.

Während die beiden erstgenannten Faktoren für die Wohngeldentwicklung seit jeher typisch sind, gibt es Sonderfaktoren, die nur in den 90er-Jahren gewirkt haben.

1.3 Einführung des Wohngeldes in den neuen Ländern

Die Einführung des Wohngeldsystems ab dem 1. Januar 1991 in den neuen Ländern war die notwendige Konsequenz einer historisch einmaligen Sondersituation: die Wiedervereinigung Deutschlands und die Überführung der wirtschaftlichen und sozialen Lebensbedingungen in Demokratie und Marktwirtschaft. Im Wohngeld wirkten sich eine Reihe von Besonderheiten aus: Zum einen die zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung viel geringeren Einkommen der Bürger der neuen Länder, zum anderen die schrittweise Einführung des Vergleichsmietensystems. Im Wohngeld wurde dieser Prozess begleitet von einer Reihe zeitlich befristeter Sondervorschriften. So galt zunächst nach einer Übergangszeit ab 1. Oktober 1991 das Wohngeldsondergesetz, das im Vergleich zum Wohngeld in den alten Ländern höhere Leistungen vorsah. Es wurde zum 1. Januar 1997 abgelöst durch das allgemeine Wohngeldrecht, das allerdings für eine Übergangszeit ebenfalls eine Reihe von Sondervorschriften enthielt. Erst mit der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 gelang eine vollständige Zusammenführung der beiden Wohngeldsysteme und ein einheitliches in Ost und West geltendes Wohngeldrecht. Zur bis zum 31. Dezember 2001 in den neuen Ländern weiter geltenden besonderen Höchstbetragstabelle vgl. Tz. 88. Diese Umstände spiegeln sich wider in einem zunächst starken Anstieg der Wohngeldausgaben 1991 und 1992 und in dem darauf folgenden starken Rückgang als Folge der Angleichung der Einkommen und der Stabilisierung der Mietenentwicklung.

1.4 Unverhältnismäßige Erhöhungen des pauschalierten Wohngeldes

Aufgrund der dargestellten Konstruktion des pauschalierten Wohngeldes kam es in den 90er-Jahren zu einer stetigen und kräftigen Zunahme des pauschalierten Wohngeldes. Denn zum einen führten bei Empfängerhaushalten von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge Anpassungen der Sozialhilfesätze an die Einkommensentwicklung nicht zu einer Verminderung der Ansprüche auf pauschaliertes Wohngeld, da diese einkommensunabhängig ausgestaltet waren. Auf der anderen Seite führte der Mietenanstieg zu einem mehr oder minder parallelen Anstieg der Wohngeldleistungen.

Mit der Wohngeldnovelle wurde hier eine nachhaltige Korrektur vorgenommen: Künftig begrenzen einheitliche Miethöchstbeträge für alle Empfängergruppen die Ausgabensteigerung infolge des Mietenanstiegs.

2. Entwicklung der Ausgaben und der Empfängerhaushalte nach der Novelle

61. Die Kosten der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 wurden auf insgesamt rd. 0,7 Mrd. Euro (0,35 Mrd. Euro Bund und 0,35 Mrd. Euro Länder) geschätzt. Da die Novelle aufgrund der bestehenden Bewilligungszeiträume ihre volle Wirksamkeit erst im zweiten Jahr entfaltet, schlug sich in den Wohngeldausgaben des Jahres 2001 zunächst nur ein Teil der Leistungsverbesserungen nieder. Die Ausgaben stiegen gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,53 Mrd. Euro auf etwa 4 Mrd. Euro an. Im Jahr 2002 setzte sich der novellenbedingte Anstieg fort. Dieser war mit 0,2 Mrd. Euro geschätzt worden. Der tatsächliche Anstieg war jedoch bedeutend höher, denn er wurde durch die verschlechterte konjunkturelle Lage und die erhöhte Arbeitslosigkeit noch verstärkt. Hier wirkte sich aus, dass auf der Grundlage eines vor kurzer Zeit verbesserten Wohngeldrechts die Wohngeldleistungen sehr viel sensibler auf gesamtwirtschaftliche Einflüsse reagieren als nach einem großen zeitlichen Abstand zu einer Novelle.

Im Ergebnis beliefen sich im Jahr 2002 die Wohngeldausgaben auf rd. 4,5 Mrd. Euro. Davon entfielen gut 3,5 Mrd. Euro auf die alten und rd. 1 Mrd. Euro auf die neuen Länder (vgl. Tabelle 10). Die regionalen Ausgabeströme haben sich aufgrund der mit der Reform vorgenommenen Anpassung des Leistungsniveaus im Westen an den Osten zugunsten der alten Länder verschoben. Während im Jahr 2000 rd. 75 % auf den Westen und 25 % auf den Osten entfielen, stieg der Anteil der Ausgaben im Westen 2001 auf 77 % und 2002 auf 78 % an. Diese Verschiebung entsprach den Erwartungen.

Ebenfalls als Folge der Novelle verschoben sich die Anteile zwischen den Ausgaben für den besonderen Mietzuschuss und für das allgemeine Wohngeld an den Gesamtausgaben.

Abbildung 1

Langfristige Entwicklung der Wohngeldausgaben in den alten Ländern (Bundes- und Landesanteil)

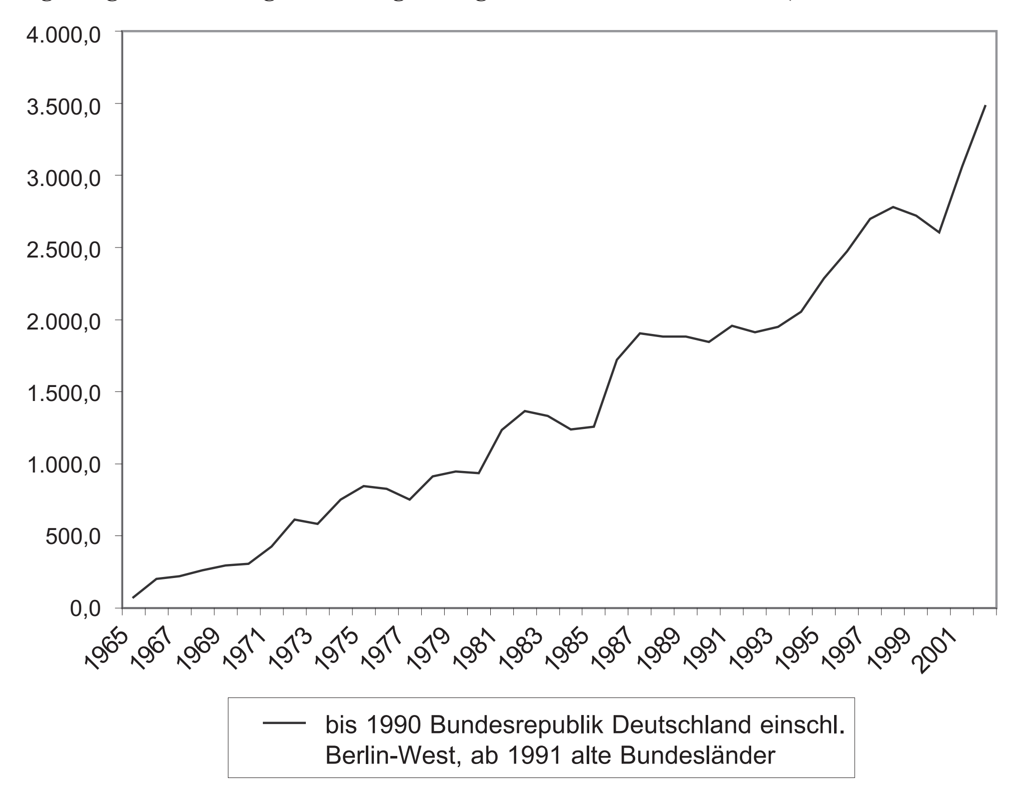


Abbildung 2

Wohngeldausgaben ab 1991 – Deutschland insgesamt (Bundes- und Landesanteil)

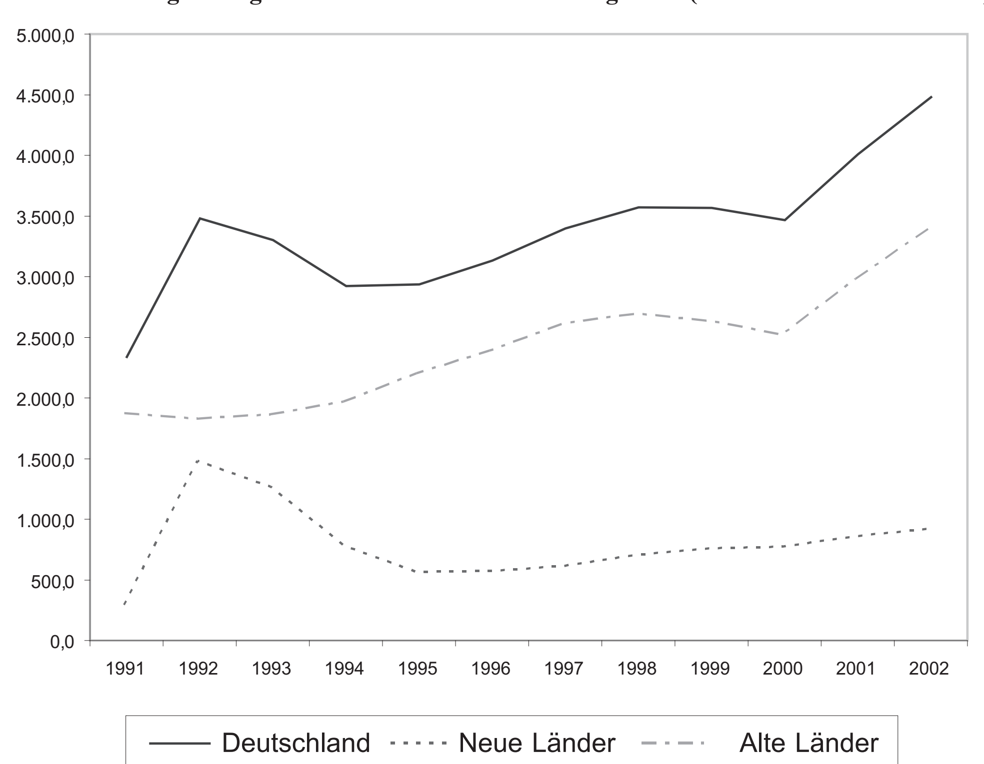


Tabelle 10

Wohngeldleistungen von Bund und Ländern für allgemeines Wohngeld und besonderen Mietzuschuss

Jahr	insgesamt	davon für		Bund[2]	davon für	
		neue Länder	alte Länder		neue Länder	alte Länder
	1	2	3	4	5	6
	Mio. Euro					
1965	75,6			30,9		
1966	202,4			108,5		
1967	219,3			107,1		
1968	261,7			133,8		
1969	295,0			148,0		
1970	306,9			153,3		
1971	426,9			213,5		
1972	614,4			307,1		
1973	582,4			291,2		
1974	751,1			375,4		
1975	845,9			422,0		
1976	828,3			413,2		
1977	752,1			375,5		
1978	912,3			456,9		
1979	945,2			471,8		
1980	935,5			466,1		
1981	1.234,9			619,4		
1982	1.364,0			682,6		
1983	1.330,4			667,2		
1984	1.236,9			616,4		
1985	1.258,9			773,6		
1986	1.719,6			1.002,8		
1987	1.905,7			1.097,7		
1988	1.882,7			1.084,2		
1989	1.880,4			1.084,6		
1990	1.846,5			1.067,0		
1991	2.337,8	380,4	1.957,4	1.304,3	182,8	1.121,5
1992[1]	3.481,5	1.568,1	1.913,4	1.893,9	808,1	1.085,7
1993[1]	3.303,3	1.353,6	1.949,7	1.796,6	659,8	1.136,8
1994[1]	2.922,3	868,4	2.053,9	1.601,6	434,2	1.167,4
1995[1]	2.937,6	649,7	2.287,9	1.615,7	325,7	1.290,0
1996[1]	3.130,4	656,5	2.473,9	1.715,2	331,5	1.383,7
1997[1]	3.397,7	698,7	2.698,9	1.830,1	349,2	1.480,8
1998[1]	3.571,7	791,2	2.780,5	1.930,8	395,6	1.480,8
1999[1]	3.567,0	845,9	2.721,0	1.948,4	420,4	1.527,9
2000[1]	3.464,3	858,7	2.605,6	1.707,3	428,4	1.278,9
2001[1]	4.008,8	946,9	3.061,9	2.021,1	471,7	1.549,4
2002[1]	4.481,2	1.003,1	3.478,1	2.259,2	501,0	1.758,2

[1] Aufteilung Berlin Ost und West geschätzt
[2] von 1985 bis 1999 einschl. finanzneutraler Übertragung der Krankenhausfinanzierung (alte Länder einschl. Berlin (West): 144,2 Mio. Euro)
Quelle: Bundeshaushaltspläne

Der Anteil des besonderen Mietzuschusses sank aufgrund der vorgenommenen Korrektur von rd. 69 % auf rd. 48 % im Jahr 2001. Während dieser Anteil im Osten bei rd. 25 % lag, war er im Westen mit rd. 55 % mehr als doppelt so hoch.

62. Bundesweit erhielten 2001 rd. 2,82 Millionen Haushalte und damit 7,3 % aller Haushalte in Deutschland Wohngeld (2000: 7,4 %). Die statistisch nachgewiesene Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte blieb damit trotz der Novelle und des Ausgabenanstiegs gegenüber 2000 mehr oder minder konstant (leichter Rückgang um 0,7 %). Dies ist überraschend, denn allgemein war als Folge der Novelle mit einem deutlichen Anstieg der Empfängerzahlen gerechnet worden.

Hinter dieser Entwicklung verbergen sich jedoch gegenläufige Teilentwicklungen. Einerseits stieg die Anzahl der Empfängerhaushalte von allgemeinem Mietzuschuss bundesweit um 331 036 auf insgesamt 1,83 Millionen Haushalte, was insgesamt rd. 4,8 % aller Haushalte in Deutschland entspricht (2000: 3,9 %).

Dies war die erwartungsgemäße Folge der Leistungsverbesserungen. Denn zum einen wuchsen die Haushalte an der Grenze zum Wohngeld wieder in das Wohngeld hinein. Zum anderen gab es Umstiegseffekte beim Wohngeld für Empfängerhaushalte von Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorge als Folge der Rechtsänderungen und der allgemeinen Wohngeldverbesserungen. Dies betraf insbesondere auch Empfängerhaushalte von ergänzender Sozialhilfe, also jene, die in geringem Umfang eigene Einkünfte haben, die zur vollen Deckung ihres sozialhilferechtlichen Bedarfs aber nicht ausreichen.

Andererseits ist die Anzahl der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss (vorher pauschaliertes Wohngeld) um 349 916 zurückgegangen. Besonderer Mietzuschuss wurde an insgesamt rd. 992 000 Haushalte gezahlt (rd. 2,6 % der Haushalte).

Dieser Rückgang ist im Wesentlichen Folge einer Bereinigung der Statistik, die mit der Neuberechnung des Wohngeldes bei Sozialhilfeempfängerhaushalten einherging. Es war bekannt, dass vor der Wohngeldnovelle von 2001 in der Bestandsstatistik des Wohngeldes teilweise noch Fälle weiter gemeldet wurden, deren Wohngeldanspruch bereits erloschen war. Zwar wurden in einigen Ländern schon vor Inkrafttreten der Novelle Statistikbereinigungen durchgeführt, deren Gesamtwirkung nicht bekannt ist. Aber der Berichtigungsbedarf war offenbar viel größer, denn der mit der Reform eingetretene Rückgang der Empfängerzahlen lag mit 349 916 weit höher als erwartet. Dabei ist ein starker Rückgang insbesondere in den alten Ländern (rd. – 29 %) zu verzeichnen; in den neuen Ländern war der der Rückgang dagegen vergleichsweise gering (– 8 %).

Alte Länder

63. In den alten Ländern war die Zahl der Haushalte, die allgemeines Wohngeld empfangen, als Folge der besseren Konjunktur und der dadurch bewirkten Herauswachseffekte in den Jahren 1999 und 2000 um insgesamt 9 % deutlich zurückgegangen. Aufgrund der Reform stieg die Zahl der Empfängerhaushalte um 253 517 Haushalte auf 1 144 413 Haushalte im Jahr 2001 an. Dies entspricht einer Steigerung um rd. 28 %. Damit wurde wieder ein Empfängerkreis wie Anfang der 90er-Jahre erreicht. Bezogen auf alle Haushalte erhielten im Jahr 2001 rd. 3 % der Haushalte in den alten Ländern allgemeines Wohngeld.

Demgegenüber hat sich die Zahl der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss in den alten Ländern um 337 144 Haushalte verringert. Vor dem Hintergrund der in den Jahren vor der Reform überhöhten statistischen Angaben zu den Empfängerhaushalten von pauschaliertem Wohngeld ist ein Vergleich mit den Vorjahren nicht sinnvoll.

64. Als weitere Folge der Wohngeldnovelle stieg das durchschnittliche allgemeine Wohngeld um 30 Euro von 79 Euro im Jahr 2000 auf 109 Euro/Monat im Jahr 2001 (vgl. Tabellen 11 und 12, S. 30). Dieser durchschnittliche Anstieg unterschätzt allerdings den Umfang der mit der Wohngeldnovelle eingetretenen Leistungsverbesserungen, da der Empfängerkreis im Jahr 2001 viel größer war als im Jahr 2000.

Neue Länder

65. In den neuen Ländern blieb bis zur Novellierung die Zahl der Empfängerhaushalte allgemeinen Wohngeldes mit leichten Schwankungen mehr oder minder konstant, während die Zahl der Empfängerhaushalte besonderen Mietzuschusses stark gestiegen war.

66. Mit der Wohngeldnovelle wurden einerseits die noch bestehenden Sonderregelungen zugunsten der neuen Länder abgeschafft, andererseits wurden die allgemeinen Leistungsverbesserungen so bemessen, dass im Durchschnitt ein Ausgleich erfolgen konnte. Um Schlechterstellungen in Einzelfällen auszuschließen, wurde eine von 2001 bis 2004 befristete Härtefallregelung geschaffen, die eventuelle Wohngeldminderungen aufgrund des neuen Rechts ausgleichen sollte. Es ergab sich also eine Situation, die das Hineinwachsen von einkommensschwachen Haushalten in das Wohngeld begünstigte.

Nach der Wohngeldnovelle erhöhte sich die Anzahl der Haushalte, die allgemeines Wohngeld empfangen, gegenüber 2000 um 77 519 auf 684 141 im Jahr 2001. Diese Zunahme ist – wie die vorangegangene Stagnation der Empfängerzahl – zum Teil auf die ungünstige Arbeitsmarktentwicklung zurückzuführen, zum Teil auf die Wirkungen der Novelle.

67. Das durchschnittliche allgemeine Wohngeld nahm geringfügig um 1 Euro von 90 Euro auf 89 Euro ab. Dies entsprach den Vorgaben, wonach die allgemeinen Leistungsverbesserungen in den neuen Ländern den Fortfall der günstigen Sonderregelungen im Durchschnitt etwa ausgleichen sollten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kreis der Empfängerhaushalte im Jahr 2001 viel größer war als im Jahr 2000. Da die in das Wohngeld hinein wachsenden Haushalte in der Regel ein geringeres Wohngeld erhalten als die schon berechtigten Haushalte, wird hierdurch der Durchschnitt vermindert.

68. Wohngeld hat gegenwärtig in den neuen Ländern insgesamt noch eine größere Bedeutung als in den alten Ländern. So beträgt der Anteil der Wohngeldempfänger (allgemeines Wohngeld und besonderer Mietzuschuss) an allen Haushalten in den neuen Ländern 11,6 gegenüber 6,4 % in den alten Ländern (vgl. Anlage 27). Gegenüber 1998 ist der Anteil in

Tabelle 11

Empfänger von Wohngeld

Jahr	Empfänger insgesamt	davon							
		allgemeines Wohngeld						besonderer Mietzuschuss	
		insgesamt		Mietzuschuss		Lastenzuschuss			
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
alte Länder									
1992	1.846.989	1.127.043	*61,0*	1.027.360	*55,6*	99.683	*5,4*	719.946	*39,0*
1993	1.843.677	1.025.619	*55,6*	944.527	*51,2*	81.092	*4,4*	818.058	*44,4*
1994	1.902.176	979.555	*51,5*	906.537	*47,7*	73.018	*3,8*	922.621	*48,5*
1995	1.938.066	941.763	*48,6*	877.673	*45,3*	64.090	*3,3*	996.303	*51,4*
1996	2.091.016	954.433	*45,6*	896.747	*42,9*	57.686	*2,8*	1.136.583	*54,4*
1997	2.141.486	976.357	*45,6*	916.769	*42,8*	59.588	*2,8*	1.165.129	*54,4*
1998	2.206.203	976.884	*44,3*	915.643	*41,5*	61.241	*2,8*	1.229.319	*55,7*
1999	2.074.061	936.862	*45,2*	878.362	*42,3*	58.500	*2,8*	1.137.199	*54,8*
2000	2.072.848	890.896	*43,0*	834.989	*40,3*	55.907	*2,7*	1.181.952	*57,0*
2001	1.988.921	1.144.413	*57,5*	1.071.422	*53,9*	72.991	*3,7*	844.508	*42,5*
neue Länder									
1992	2.002.783	1.951.002	*97,4*	1.585.327	*79,2*	365.675	*18,3*	51.781	*2,6*
1993	3.168.752	3.114.845	*98,3*	1.114.936	*35,2*	1.999.909	*63,1*	53.907	*1,7*
1994	842.081	775.633	*92,1*	672.835	*79,9*	102.798	*12,2*	66.448	*7,9*
1995	656.787	581.554	*88,5*	515.732	*78,5*	65.822	*10,0*	75.233	*11,5*
1996	627.878	540.358	*86,1*	488.956	*77,9*	51.402	*8,2*	87.520	*13,9*
1997	719.590	606.056	*84,2*	552.845	*76,8*	53.211	*7,4*	113.534	*15,8*
1998	740.613	608.907	*82,2*	558.115	*75,4*	50.792	*6,9*	131.706	*17,8*
1999	741.776	602.573	*81,2*	554.180	*74,7*	48.393	*6,5*	139.203	*18,8*
2000	766.365	606.622	*79,2*	557.065	*72,7*	49.557	*6,5*	159.743	*20,8*
2001	831.412	684.141	*82,3*	622.645	*74,9*	61.496	*7,4*	147.271	*17,7*

noch Tabelle 11

Empfänger von Wohngeld

Deutschland										
Jahr	Empfänger insgesamt	davon								
		allgemeines Wohngeld						besonderer Mietzuschuss	
		insgesamt		Mietzuschuss		Lastenzuschuss			
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1992	3.849.772	3.078.045	*80,0*	2.612.687	*67,9*	465.358	*12,1*	771.727	*20,0*
1993	5.012.429	4.140.464	*82,6*	2.059.463	*41,1*	2.081.001	*41,5*	871.965	*17,4*
1994	2.744.257	1.755.188	*64,0*	1.579.372	*57,6*	175.816	*6,4*	989.069	*36,0*
1995	2.594.853	1.523.317	*58,7*	1.393.405	*53,7*	129.912	*5,0*	1.071.536	*41,3*
1996	2.718.894	1.494.791	*55,0*	1.385.703	*51,0*	109.088	*4,0*	1.224.103	*45,0*
1997	2.861.076	1.582.413	*55,3*	1.469.614	*51,4*	112.799	*3,9*	1.278.663	*44,7*
1998	2.946.816	1.585.791	*53,8*	1.473.758	*50,0*	112.033	*3,8*	1.361.025	*46,2*
1999	2.815.837	1.539.435	*54,7*	1.432.542	*50,9*	106.893	*3,8*	1.276.402	*45,3*
2000	2.839.213	1.497.518	*52,7*	1.392.054	*49,0*	105.464	*3,7*	1.341.695	*47,3*
2001	2.820.333	1.828.554	*64,8*	1.694.067	*60,1*	134.487	*4,8*	991.779	*35,2*

Quelle: Wohngeld-Statistik

Tabelle 12

Durchschnittliches monatliches Wohngeld der Wohngeldempfänger

Jahr	allgemeines Wohngeld			besonderer Mietzuschuss[1)]
	Insgesamt	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	
	Euro			
alte Länder				
1986	74	73	83	
1990	80	79	80	
1991	71	70	78	108
1992	66	65	77	114
1993	66	65	79	121
1994	67	66	80	129
1995	69	67	82	137
1996	74	73	88	142
1997	77	76	94	147
1998	79	78	96	149
1999	80	79	99	152
2000	79	78	99	153
2001	109	108	125	166

noch Tabelle 12

Durchschnittliches monatliches Wohngeld der Wohngeldempfänger

Jahr	allgemeines Wohngeld			besonderer Mietzuschuss[1)]
	Insgesamt	Mietzuschuss	Lastenzuschuss	
	Euro			
neue Länder				
1991	60	57	81	47
1992	62	58	83	51
1993	65	63	76	80
1994	67	66	78	96
1995	76	75	80	99
1996	82	81	86	108
1997	84	84	86	112
1998	88	88	90	118
1999	90	90	92	120
2000	90	90	92	122
2001	89	88	103	136
Deutschland				
1991	64	62	80	103
1992	64	61	82	109
1993	66	64	77	119
1994	67	66	79	127
1995	71	70	81	134
1996	77	76	87	140
1997	80	79	90	144
1998	82	81	94	146
1999	84	83	96	148
2000	84	83	96	149
2001	102	101	115	162

1) Besonderer Mietzuschuss ab 2001 (von 1991 bis 2000: pauschaliertes Wohngeld)
Quelle: Wohngeld-Statistik

den neuen Ländern gestiegen und in den alten Ländern gesunken (1998: neue Länder: 10,7 % und alte Länder: 7,2 %). Auch hier spiegelt sich die starke Abnahme der Empfänger von besonderem Mietzuschuss in den alten Ländern wider. Die Zunahme des Anteils in den neuen Ländern auf 11,6 % im Jahr 2001 dürfte auf die gestiegene Anzahl an Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern als Folge der verschlechterten wirtschaftlichen Lage zurückzuführen sein. Hierfür spricht auch der im allgemeinen Wohngeld gestiegene Anteil der Sozialhilfeempfängerhaushalte (Tabelle 13, S. 33).

69. Auch die Wohngeldausgaben pro Kopf der Bevölkerung sind in den neuen Ländern deutlich höher als in den alten Ländern. Bezogen auf den Bundesdurchschnitt lagen sie im Jahr 2001 in den neuen Ländern bei rd. 129 % (1998: 119 %; 1994: 156 %;) und in den alten Ländern bei rd. 94 % (1998: 96 %; 1994: 86 %; vgl. Anlage 28).

3. Evaluierung der Wohngeldnovelle

70. Das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt (IWU) wurde beauftragt, die Wirkungen der Reform zu evaluieren. Dabei sollte untersucht werden, in wie weit die eingetretenen Verbesserungen den Erwartungen entsprachen, die an die Wohngeldnovelle geknüpft worden waren.

Mittels eines Simulationsmodells wurden vom IWU für die Empfänger des Jahres 2001 die Wohngeldansprüche, die

Tabelle 13

Soziale Stellung der Empfänger von allgemeinem Wohngeld

Soziale Stellung	alte Länder				neue Länder			
	1998	1999	2000	2001	1998	1999	2000	2001
	Anteil an allen Wohngeldempfängern (%)							
Erwerbstätige insgesamt	*28,6*	*29,0*	*29,2*	*29,8*	*24,4*	*22,8*	*21,7*	*21,6*
davon								
– Arbeiter	*21,7*	*21,8*	*21,8*	*21,7*	*15,8*	*14,7*	*13,8*	*13,4*
– Angestellte	*5,4*	*5,8*	*6,0*	*6,8*	*6,5*	*6,3*	*6,1*	*6,3*
– Beamte	*0,3*	*0,3*	*0,2*	*0,2*	*0,1*	*0,1*	*0,1*	*0,1*
– Selbstständige	*1,2*	*1,1*	*1,1*	*1,1*	*1,9*	*1,8*	*1,7*	*1,8*
Arbeitslose	*28,2*	*26,8*	*26,4*	*26,3*	*43,7*	*44,5*	*44,7*	*42,8*
Nichterwerbstätige	*43,2*	*44,1*	*44,4*	*43,9*	*32,0*	*32,6*	*33,6*	*35,6*
davon								
– Rentner/Pensionäre	*28,9*	*28,7*	*30,1*	*28,6*	*23,1*	*23,0*	*22,5*	*23,7*
– Studenten	*2,8*	*2,6*	*2,5*	*2,2*	*1,5*	*1,6*	*1,7*	*1,7*
– Sonstige	*11,5*	*12,8*	*11,8*	*13,2*	*7,4*	*8,1*	*9,3*	*10,2*
insgesamt Anzahl in 1 000	976,9	936,9	890,9	1.144,4	608,9	602,6	606,6	684,1
nachrichtlich: Sozialhilfeempfänger	*15,4*	*16,2*	*16,2*	*16,7*	*2,6*	*3,1*	*3,7*	*6,3*
Kriegsopferfürsorge-empfänger	*0,1*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,0*
insgesamt	*15,5*	*16,4*	*16,4*	*16,9*	*2,8*	*3,3*	*3,9*	*6,4*

Quelle: Wohngeld-Statistik

sich nach altem Recht ergeben hätten, mit den Ansprüchen nach neuem Recht verglichen. Auf diese Weise werden die Empfängerhaushalte in bisher auch nach altem Recht anspruchsberechtigte Haushalte und in neu herein wachsende Haushalte getrennt. Dies ist notwendig, weil die durchschnittlich viel geringeren Ansprüche der herein wachsenden Haushalte (wegen ihrer über dem Durchschnitt liegenden Einkommen) den Durchschnitt des Wohngeldanspruchs verringern. Außerdem wurden die tatsächlichen mit den prognostizierten Werten verglichen.

71. Die wesentlichen Ergebnisse der Evaluierung sind im Folgenden kurz dargestellt:

– Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl der Empfängerhaushalte 2001 um 331 000 zugenommen. Dieser Zuwachs liegt unter der vor der Novelle prognostizierten Zahl von 420 000 hinein wachsenden Haushalten bei voller Wirksamkeit der Novelle. Die Differenz zwischen der tatsächlichen und der prognostizierten Anzahl erklärt sich vor allem aus der Schwierigkeit, nicht nur die Berechtigung, sondern auch die tatsächliche Inanspruchnahme des novellierten Wohngeldes zu prognostizieren. Denn erfahrungsgemäß machen nicht alle Berechtigten ihren Anspruch auch tatsächlich geltend. So wären in Deutschland im Jahr 2001 auch nach altem Recht insgesamt knapp 1,6 Millionen Haushalte für den Empfang von allgemeinem Wohngeld leistungsberechtigt gewesen. Jedoch hatten aber im Vorjahr nur ca. 1,48 Millionen Haushalte auch tatsächlich Wohngeld in Anspruch genommen.

– Der durchschnittliche Wohngeldbetrag dieser bereits nach altem Recht berechtigten Haushalte hätte wegen des Wegfalls der in den neuen Ländern geltenden Sonderregelungen ohne Reform 79,25 Euro betragen und wäre durch die Reform um rd. 33 Euro auf rd. 112 Euro gestiegen. Die in das Wohngeld neu hineingewachsenen

Empfängerhaushalte haben dagegen einen unterdurchschnittlichen Wohngeldbetrag von 29,14 Euro. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch aller Empfängerhaushalte – der Hereinwachsenden und der Altempfängerhaushalte zusammen – lag nach der Reform bei 102 Euro (vgl. Tabelle 12).

– In den alten Ländern sind nach der Reform rd. 254 000 Empfänger hinzugekommen (Anstieg von 890 000 auf 1,144 Millionen). Auch hier wären bereits nach altem Recht rd. 979 000 Haushalte anspruchsberechtigt gewesen (die allerdings schon im Vorjahr ihren Anspruch nicht alle wahrgenommen haben). Der Anspruch der Alt-empfänger von 122 Euro hat sich im Durchschnitt um rd. 42 Euro erhöht, wobei der Verbesserungseffekt mit der Haushaltsgröße steigt. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch der herein gewachsenen Haushalte beträgt in den alten Ländern 31,70 Euro.

– Für die neuen Länder war die Wohngeldnovelle so konzipiert, dass die noch bestehenden Sondervergünstigungen abgeschafft, aber durch die allgemeinen Leistungsverbesserungen im Durchschnitt ausgeglichen werden sollten. Im Durchschnitt sollte sich daher keine Änderung ergeben. Da sich die Leistungsverbesserungen jedoch von den Sonderregelungen in ihrer Struktur unterscheiden, konnte es zunächst grundsätzlich Gewinner und Verlierer der Umstellung geben. Um bei Abweichungen vom Durchschnitt zu verhindern, dass bestehende Wohngeldansprüche im Einzelfall geringer werden konnten, wurde in § 42 Nr. 3 Buchstabe a WoGG eine Härtefallregelung eingeführt. Daher nahm das Leistungsniveau für bereits Wohngeld beziehende Haushalte im Durchschnitt zu.

– In den neuen Ländern wären nach Wegfall der Sonderregelungen rd. 619 000 Haushalte mit einem Anspruch von rd. 97 Euro berechtigt gewesen – bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme im Vorjahr von 606 000 Haushalten. Bezogen hierauf hat die Empfängerzahl nach der Reform um rd. 78 000 auf rd. 684 000 Haushalte zugenommen. Der Anspruch der Neuempfängerhaushalte betrug rd. 22 Euro. Im Gesamtdurchschnitt neuer und alter Empfängerhaushalte blieb daher das Wohngeld nach der Reform nahezu unverändert (vgl. Tabelle 12, S. 30).

– Ein Ziel der Novelle bestand darin, die Bemessung des früheren pauschalierten Wohngeldes wieder an das allgemeine Wohngeld (bisheriges Tabellenwohngeld) anzugleichen und den weiteren Anstieg in derselben Weise zu begrenzen wie beim allgemeinen Wohngeld. Dabei sollten die Wohngeldansprüche im Durchschnitt erhalten bleiben. Da das pauschalierte Wohngeld mit der Sozialhilfe verrechnet wurde, kam es letztlich wirtschaftlich den Kommunen zugute. Die Gemeinden sollten durch die Reform nicht schlechter gestellt werden.

  Die Durchschnittsansprüche nach neuem Recht übersteigen die nach altem Recht im früheren Bundesgebiet um 6,65 Euro und in den neuen Bundesländern um 9,70 Euro. Die Differenz zwischen den Durchschnittsansprüchen nach neuem und nach altem Recht ist deutlich geringer als die Differenz zwischen den tatsächlichen Durchschnittsansprüchen 2001 zu 2000.

  Die Erhöhung dürfte mit dem Bereinigungseffekt der Statistik zusammenhängen. Auch die durchschnittliche tatsächliche Zunahme ist als geringfügig anzusehen. Damit wurde das Ziel, die Reform bei Erhaltung des durchschnittlichen Niveaus möglichst kostenneutral zu gestalten, weitgehend erreicht. Die Tatsache, dass der durchschnittliche Anspruch von Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängerhaushalten (vgl. Tabelle 12) höher ist als im allgemeinen Wohngeld, ist Folge der viel niedrigeren Einkommen und daher sachgerecht.

– Die Wohnkostenbelastung der bereits berechtigten Empfängerhaushalte von allgemeinem Wohngeld hat sich nach der Reform merklich verringert. Bei den bisher Berechtigten in den alten Ländern führt Wohngeld zu einer durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 27,7 % und damit zu einem Entlastungseffekt von 14,2 Prozentpunkten. Das alte Wohngeldrecht hätte nur zu einer Entlastung um 9,3 Prozentpunkte geführt. In den neuen Ländern führt das neue Wohngeldrecht bei den bisher Berechtigten zum gleichen Entlastungseffekt wie in den alten Ländern von 14,2 Prozentpunkten, bei einer im Ergebnis geringeren durchschnittlichen Wohnkostenbelastung von 25,6 %, während das alte Wohngeldrecht nur zu einer Entlastung um 11,6 Prozentpunkte geführt hätte. Die Gesamteffekte bei allen Empfängerhaushalten unter Einschluss der Hereinwachsenden weichen allerdings von diesen Durchschnittswerten ab.

Insgesamt hat die Wohngeldnovelle die in sie gesetzten Erwartungen voll erfüllt. Die Leistungsverbesserungen sind im erwarteten Umfang eingetreten. Die Entlastungswirkung des Wohngeldes hat sich deutlich verbessert. Die Umstellungen der bestehenden Sondersysteme – nämlich des Wohngeldes für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängerhaushalte und des Wohngeldes in den neuen Ländern – auf das allgemeine Wohngeld ist in der erwarteten Weise gelungen. Einerseits gab es für die betroffenen Empfängerhaushalte keine Verschlechterungen, andererseits hielten sich die Zusatzkosten für Bund und Länder in dem erwarteten Rahmen. Die Zunahme der Berechtigten aufgrund der Leistungsverbesserungen hat allerdings nicht im erwarteten Umfang zum Zuwachs an Leistungsempfängern geführt, weil eine erhebliche Anzahl von Haushalten Wohngeldanspruch tatsächlich nicht geltend gemacht hat.

Die Wohngeldnovelle hat auch die Entwicklung struktureller Daten der Wohngeldempfängerhaushalte in unterschiedlichem Umfang beeinflusst. Hierüber informieren die folgenden Kapitel.

IV. Das allgemeine Wohngeld in den alten Ländern

1. Die Haushalte der Wohngeldempfänger

72. Wohngeld beziehen Haushalte mit weit unterdurchschnittlichen Einkommen. Die soziale Zusammensetzung der Wohngeldempfänger hat sich in den 90er-Jahren deutlich verändert. So hat sich der Anteil der Rentner und Pensionäre an allen Wohngeldempfängern spürbar verringert, während sich der Anteil der Arbeitslosen deutlich erhöht hat. Auch der Anteil der Erwerbstätigen im Wohngeld war in den 90er-Jahren leicht rückläufig (vgl. hierzu Wohngeld- und Mietenbericht 1999, Tz. 60).

Im Berichtszeitraum 1999 bis 2001 sind leichte Verschiebungen der Anteile festzustellen. Dabei hatte die Wohngeld-

novelle kaum einen signifikanten Einfluss auf die soziale Zusammensetzung der Empfänger. Offenbar hat sich die Arbeitsmarktentwicklung stärker ausgewirkt. Ende der 90er-Jahre war ein Rückgang der Arbeitslosigkeit zu beobachten (jeweils September 1998: 2,734 Millionen; 1999: 2,622 Millionen; 2000: 2,382 Millionen, 2001: 2,422 Millionen). Vor allem war die Anzahl der Langzeitarbeitslosen in den alten Ländern seit September 1998 von 1,032 Millionen Personen auf rd. 786 000 im Jahr 2001 (September) kontinuierlich rückläufig. Daher hat sich im Wohngeld der Anteil der Arbeitslosen verringert, während der Anteil der Erwerbstätigen leicht gestiegen ist (vgl. Tabelle 13). Trotz des starken Rückgangs der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass auch ein Teil der Arbeitslosen besonderen Mietzuschuss erhält.

Auch der Anteil der Empfängerhaushalte von Sozialhilfe ist trendmäßig weiter gestiegen. Der leichte Anstieg im Zusammenhang mit der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 setzt diesen Trend fort. Es gibt daher keine Anzeichen, dass hier schon in größerem Umfang ein Umstieg vom besonderen Mietzuschuss auf das allgemeine Wohngeld erfolgt ist.

73. Die Größenklassenanteile der Wohngeldempfängerhaushalte unterscheiden sich deutlich von den Anteilen in der Gesamtgesellschaft: Im Wohngeld sind sowohl die Einpersonenhaushalte als auch die großen Haushalte mit vier und mehr Personen überproportional vertreten. Der hohe Einpersonenanteil spiegelt den hohen Rentneranteil an den Empfängern wider, während der deutlich höhere Anteil großer Haushalte Folge der familienfreundlichen Ausgestaltung des Wohngeldes ist. Auffällig unterproportional ist hingegen der Anteil von Zweipersonenhaushalten.

Mit der Reform hat sich die Gesamtzahl der Wohngeldempfängerhaushalte, die allgemeines Wohngeld erhalten, um insgesamt 28 % erhöht. Differenziert nach Haushaltsgrößenklassen (vgl. Tabelle 14) zeigt sich, dass die stärkste Zunahme bei den kleinen Haushalten erfolgte. Während bei den Dreipersonenhaushalten noch eine etwa proportionale Zunahme zu verzeichnen war, waren die Steigerungen bei den größeren Haushalten merklich geringer. Diese weitere Verschiebung zugunsten der kleinen Haushalte setzt den langfristig beobachteten Trend fort und spiegelt überwiegend den strukturellen Trend zu kleineren Haushalten in der Gesellschaft insgesamt wider.

Durch die Zunahme ist auch der Anteil der Wohngeldempfänger an allen Haushalten merklich gestiegen. Gemessen am Anteil der Wohngeldempfänger an ihrer jeweiligen Haushaltsgruppe ist festzustellen, dass die großen Haushalte überproportional von der Novelle profitiert haben.

74. Im Rahmen dieses Berichtes sind valide Aussagen über Anteile von Kindern nicht möglich, da die in der Statistik für das Jahr 2001 ausgewiesenen Kinderzahlen nicht aussagekräftig sind. Hier gab es in Zusammenhang mit der neuen Rechtslage erhebliche statistische Erfassungsmängel. Wegen der Umstellung der Einkommensermittlung auf einen Positivkatalog, der das (anrechnungsfreie) Kindergeld nicht enthält, war die Erfassung über das Kindergeld nicht mehr möglich. Daher wurde im § 35 WoGG geregelt, dass die Kinder nunmehr als separates Merkmal – und damit unabhängig vom konkreten Bewilligungsvorgang – erfasst werden sollen. Dies war allerdings offenbar mit erheblichen Anlaufschwierigkeiten verbunden, sodass die Kinder in der Statistik untererfasst sind.

Tabelle 14

Empfänger von allgemeinem Wohngeld nach Haushaltsgröße und durchschnittlichem Wohngeldanspruch in den alten Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Wohngeldempfänger				durchschnittlicher Wohngeldanspruch		Anteil an den Wohngeldausgaben[1)]	
	2000		2001		2000	2001	2000	2001
	Anzahl	%	Anzahl	%	Euro		%	
1	400.376	*44,9*	538.277	*47,0*	49	75	*27,8*	*32,3*
2	139.052	*15,6*	181.122	*15,8*	71	97	*13,9*	*14,1*
3	102.234	*11,5*	131.783	*11,5*	91	121	*13,2*	*12,8*
4	120.734	*13,6*	147.218	*12,9*	108	148	*18,5*	*17,5*
5	72.776	*8,2*	84.805	*7,4*	124	172	*12,7*	*11,7*
6 und mehr	55.724	*6,3*	61.208	*5,3*	176	238	*13,9*	*11,7*
insgesamt	890.896	*100,0*	1.144.413	*100,0*	79	109	*100,0*	*100,0*

1) Das Wohngeldvolumen errechnet sich als Produkt aus der Zahl aller Empfänger am 31. Dezember, einschließlich rückwirkende Bewilligungen und dem durchschnittlichen Wohngeld. Exakt lassen sich die jährlichen Leistungen an Haushalte unterschiedlichen Typs nicht ermitteln, weil am 31. Dezember anspruchsberechtigte Haushalte nicht alle während des ganzen Jahres Wohngeld bezogen und weil während des Jahres an andere Haushalte gezahlt wurde, die am 31. Dezember nicht anspruchsberechtigt waren.

Quelle: Wohngeld-Statistik

Daher können insbesondere auch keine Angaben zu spezifischen Hereinwachseffekten von Familien mit Kindern gemacht werden.

75. Der spezifische Effekt der Novelle auf Familien lässt sich wegen der Untererfassung der Kinder in der Statistik nicht isoliert darstellen. Anhaltspunkte bietet jedoch eine Differenzierung der Wohngeldansprüche nach Haushaltsgrößenklassen. Für allgemeines Wohngeld empfangende Haushalte mit drei Personen hat sich der monatliche Wohngeld-anspruch bei den Mietzuschussempfängern nach der Reform um 30 auf 121 Euro und bei den Haushalten mit sechs und mehr Personen um 66 auf 245 Euro erhöht. Bei den Lastenzuschussempfängerhaushalten mit drei Personen lag die entsprechende Zunahme bei 18 Euro und steigerte sich bis zu 48 Euro bei den Haushalten mit sechs und mehr Personen. Einpersonenhaushalte erhielten im Jahr 2001 demgegenüber 27 Euro (Mietzuschussempfänger) respektive 13 Euro (Lastenzuschussempfänger) mehr Wohngeld (vgl. Anlage 13). Wiederum ist hier zu beachten, dass aufgrund des Hereinwachseffekts die Verbesserungen der schon bisher Berechtigten deutlich höher sind als die der neu hinzugekommenen Haushalte (vgl. Tz. 71, Anlage 14).

Es lässt sich abschätzen, dass bei großen Haushalten, die schon bisher berechtigt waren, die Verbesserungswirkung mehr als 50 Euro betrug. Daraus folgt, dass Familien mit Kindern überproportional von der Novelle profitierten. Diese Familienfreundlichkeit des Wohngeldes beruht vor allem auf den für größere Haushalte deutlich besser ausgestalteten Wohngeldtabellen und der Nichtanrechnung des Kindergeldes beim wohngeldrechtlichen Gesamteinkommen. Außerdem nutzen größere Haushalte im Durchschnitt Wohnflächen, die kleiner sind als die so genannten Wohngeld-Richtflächen (vgl. Anlage 15). Dies bedeutet, dass bei größeren Haushalten höhere Quadratmetermieten wohngeldfähig sind als bei kleineren Haushalten.

2. Die Wohnungsversorgung der Mietzuschussempfänger

76. Die Richtflächen dienen als interne Kalkulationsgrundlage zur Bestimmung der Höchstbeträge für Miete und Belastung in der Miethöchstbetragstabelle des Wohngeldgesetzes. Sie betragen 48 m² für Einpersonenhaushalte, 62 m² für Zweipersonenhaushalte und jeweils 12 m² für jede zusätzliche Person. Die Wohnflächenversorgung der Wohngeldempfänger kann über den Vergleich der tatsächlich genutzten Wohnflächen mit den Richtflächen beurteilt werden.

Während bei den kleineren Haushalten die tatsächlichen Wohnflächen in etwa den Richtflächen entsprechen, nutzen größere Haushalte Wohnflächen, die deutlich unterhalb der Richtfläche liegen (vgl. Anlagen 15 und 23). Allerdings stieg die durchschnittliche Wohnfläche der Haushalte ab drei Personen gegenüber 1998 zwischen 1 und 2 m² im Jahr 2001 an. Auffallend ist die starke Streuung der Wohnflächen bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten (vgl. Anlage 19). Soweit hier die Richtflächen überschritten werden, dürfte es sich häufig um Fälle handeln, in denen größere familiengeeignete Wohnungen nach einer Verkleinerung der Familie (z. B. Auszug erwachsener Kinder; Tod eines Ehegatten) nur noch von einer Person bzw. zwei Personen bewohnt werden.

Die Wohnflächen der Hauptmieterhaushalte, die allgemeinen Mietzuschuss beziehen (92 % aller Mietzuschussempfängerhaushalte) sinken in den alten Bundesländern mit steigendem Mietenniveau. Die Wohnfläche für Einpersonenhaushalte beträgt 55 m² in Mietenstufe I und 44 m² in Mietenstufe VI, für Vierpersonenhaushalte liegen die entsprechenden Flächen bei 94 bzw. 75 m² (vgl. Anlage 15).

77. Gut 33 % der Hauptmieterhaushalte, die allgemeinen Mietzuschuss erhalten, wohnen in Sozialwohnungen. Der Anteil der Empfängerhaushalte des allgemeinen Mietzuschusses liegt in Gemeinden mit höherem Mietenniveau (Mietenstufen III, IV und V) über dem Durchschnitt (vgl. Anlage 17) mit Ausnahme der Mietenstufe VI. Zum einen liegt dies daran, dass es nur wenige Gemeinden gibt, die in die höchste Mietenstufe fallen, sodass deren Wohnungsmarktbesonderheiten das Bild prägen (z. B. München). Zum anderen fragen in Gemeinden mit höheren Mieten mehr Nicht-Wohngeldempfängerhaushalte Sozialwohnungen nach als in Gemeinden mit niedrigeren Mieten.

78. Die Ausstattung der Wohnungen der Mietzuschussempfängerhaushalte mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum scheint sich in den letzten Jahren auf den ersten Blick verschlechtert zu haben. Der statistisch ausgewiesene Anteil der mit Sammelheizung und mit Bad oder Dusche ausgestatteten Wohnungen ist gegenüber 1998 von 91,7 auf 90,0 % abgesunken. Ursache hierfür ist vor allem der starke Anstieg der Heimbewohner bei den Einpersonenhaushalten, bei denen die Ausstattung in der Statistik mit sonstiger Ausstattung angegeben wird. Werden diese Haushalte herausgerechnet, ergibt sich auch für die alten Länder ein im Durchschnitt steigendes Ausstattungsniveau.

Allerdings sind die Daten 2001 gegenüber den Jahren vor der Reform aus verschiedenen Gründen nicht mehr vollständig vergleichbar. Einerseits ist in den alten Ländern mit dem Inkrafttreten der Reform am 1. Januar 2001 auch eine neue Höchstbetragstabelle in Kraft getreten, die nur noch die Jahrgänge bis 1965 nach Ausstattungsmerkmalen unterscheidet (bis 1999 wurde eine Unterscheidung noch für die Jahrgänge bis 1977 vorgenommen, da ab 1978 davon ausgegangen werden kann, dass alle Jahrgänge mit Sammelheizung und Bad oder Dusche ausgestattet sind).

3. Mieten und Entlastungswirkung des Wohngeldes

79. Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Empfängerhaushalte von allgemeinem Wohngeld ist im Berichtszeitraum von 5,30 auf 5,53 Euro gestiegen (vgl. Anlage 20). Sie lagen damit unter dem allgemeinen Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Im April 2002 beliefen sich nach dem Mikrozensus die Bruttokaltmieten im Durchschnitt aller Mietwohnungen in den alten Ländern auf 5,93 Euro (für das Jahr 2001 liegen keine Werte aus dem Mikrozensus vor; vgl. Teil B, Tz. 28).

80. Den Gemeinden sind entsprechend den von den Wohngeldbeziehern durchschnittlich gezahlten Quadratmetermieten sechs Mietenstufen zugeordnet. Diese Zuordnung wird auf der Basis der durchschnittlichen Abweichungen der Quadratmetermieten bei acht Wohnungstypen gegenüber den jeweiligen bundesdurchschnittlichen Quadratmetermieten vorgenommen, wobei sich die Wohnungstypen nach Baualtersklassen, den Ausstattungskategorien sowie nach

„öffentlich gefördert“ und „nicht öffentlich gefördert“ unterscheiden. Die weitaus meisten Wohnungen befinden sich in den mittleren Mietenstufen (rd. ¾ in den Mietenstufen II bis IV; vgl. Anlage 17). Eine Neuzuordnung in den alten Ländern erfolgte zum 1. Januar 2001, eine erstmalige in den neuen Ländern ab 1. Januar 2002.

81. Die Miete ist nur insoweit zuschussfähig, als sie bestimmte Höchstbeträge (§ 8 WoGG) nicht übersteigt. Wie Tabelle 15 zeigt, lag der Anteil der Mietzuschussempfänger, deren Mieten höher waren als diese Höchstbeträge, unmittelbar vor Inkrafttreten der Wohngeldnovelle im Durchschnitt bei rd. 77 %. Als Folge der Wohngeldnovelle sank die Überschreiterquote deutlich auf 52 %. Damit wurde eines der erklärten Ziele der Wohngeldnovelle, nämlich die Mietenentwicklung großteils wieder einzufangen und Wohngeldempfängern finanziell den Zugang zu einem wieder größeren Teil des Mietwohnungsmarktes zu erleichtern, weitgehend erreicht. Allerdings konnte nicht der Zustand nach Inkrafttreten der letzten Wohngeldnovelle erreicht werden (39,7 %).

82. Die Überschreitung ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass Haushalte Wohnflächen nutzen, die teilweise erheblich größer sind als die Richtflächen. Im Jahr 2001 überschritten in den alten Ländern ca. 30 % der Haushalte, die die Miethöchstbeträge überschritten, auch die Richtflächen (neue Länder: rd. 22 %). Dabei handelt es sich allerdings häufig um Wohnungen, deren Quadratmetermieten relativ niedrig sind, was insbesondere bei größeren Wohnungen im älteren – nicht modernisierten – Bestand zu beobachten ist. Daher steht die Richtflächenüberschreitung nicht im Widerspruch zur Beobachtung, dass viele Wohngeldempfängerhaushalte, insbesondere in den Ballungsgebieten, auf die höheren Wohnkosten mit einer Einschränkung ihres Flächenkonsums reagieren. Dies wird auch daran deutlich, dass die Überschreiterquote in teuren Regionen (Mietenstufen IV bis VI) niedriger ist als in Regionen mit niedrigem Mietenniveau (Mietenstufen I bis III).

83. Tabelle 16 zeigt die Mietbelastung vor und nach Wohngeld für Hauptmieterhaushalte mit allgemeinem Mietzuschuss in den alten Bundesländern für die Jahre 1999 bis 2001. Zur Berechnung der Mietbelastung war es notwendig, die Zahl der Kinder für die einzelnen Haushaltsgrößen pauschal zu schätzen.

Bis zum Jahr 2000 ist trotz stagnierender Mieten eine Erhöhung der Wohnkostenbelastung nach Wohngeld eingetreten. Dies ist typisch für einen Zeitraum, in dem lange keine Wohngeldanpassung stattfindet. Denn während dieser Zeit verliert zum einen das Wohngeld immer mehr an Wirkung, da ein wachsender Teil der Wohngeldempfänger die Miethöchstbeträge überschreitet. Zum anderen haben die aus dem Wohngeld herauswachsenden Haushalte in der Regel eine geringere Wohnkostenbelastung als die verbleibenden, sodass die Wohnkostenbelastung im Durchschnitt ansteigt.

Mit der Wohngeldnovelle wurde für die alten Bundesländer eine deutliche Erhöhung der Entlastungswirkung des Wohngeldes erreicht. Während das alte Wohngeld die Mietbelastung im Jahr 2000 im Durchschnitt auf 30,4 % (Entlastung: 8,6 Prozentpunkte) verminderte, führt das neue Wohngeld im Jahr 2001 im Durchschnitt zu einer Mietbelastung von nur noch 28,6 % (Entlastung: 12,4 Prozentpunkte). Ein Vergleich der Mietbelastungsquoten nach Haushaltsgröße zeigt, dass die mit der Wohngeldreform eingeführte neue Miethöchstbetragstabelle für das Wohngeld auch weiterhin familienfreundlich ausgestaltet ist, denn bei größeren Haushalten sinkt die Wohnkostenbelastung nach Wohngeld merklich ab (vgl. Tabelle 16, S. 38).

Tabelle 15

Überschreitung der Höchstbeträge für Mietzuschussempfänger mit allgemeinem Wohngeld in den Jahren 1992, 1996, 2000, 2001

Mietenstufe	alte Länder – Anteil der Überschreiter an allen Mietzuschussempfängern der Mietenstufen in %			
	1992	1996	2000	2001
I	*48,8*	*69,8*	*72,8*	*47,0*
II	*50,3*	*74,0*	*79,1*	*52,4*
III	*50,3*	*71,5*	*78,1*	*55,3*
IV	*46,4*	*68,4*	*76,3*	*50,5*
V	*43,5*	*65,2*	*71,8*	*49,1*
VI	*43,6*	*63,5*	*70,1*	*48,5*
insgesamt	*48,3*	*70,3*	*76,5*	*52,0*
neue Länder				
insgesamt	–	–	*37,6*	*40,8*

Quelle: Wohngeld-Statistik

Tabelle 16

Mietbelastungsquoten der Hauptmieter mit allgemeinem Wohngeld in den alten Ländern

Haushalts-größe	durchschnittlicher Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Einkommen[1)]					
	1999		2000		2001	
	vor WoG	nach WoG	vor WoG	nach WoG	vor WoG	nach WoG
	alte Bundesländer					
1	45,1	35,8	45,1	36,1	47,2	34,1
2	40,0	31,1	40,0	31,3	41,3	29,1
3	35,9	27,2	35,8	27,2	37,4	25,7
4	31,3	23,2	30,9	23,0	32,5	21,1
5	29,0	21,0	28,7	20,9	30,3	18,8
6 und mehr	26,6	17,7	26,6	17,7	30,0	16,3
insgesamt	39,1	30,2	39,0	30,4	41,0	28,6

1) Bezogen auf ein aus den statistisch nachgewiesenen Bruttoeinkommen einschließlich Kindergeld modellartig abgeleitetes verfügbares Einkommen mit geschätzter Kinderzahl.
Quelle: 25 %-Wohngeldstichprobe 1999, 2000, 2001; Berechnungen Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

Der Anstieg der Mietbelastung vor Wohngeld in einer Zeit entspannter Wohnungsmärkte spiegelt die Auswirkungen der Wohngeldnovelle auf den Empfängerkreis wider. Da die Zahl der Wohngeldempfänger stark zugenommen hat und insbesondere wieder Haushalte mit vergleichsweise höheren Einkommen erfasste, ist davon auszugehen, dass in größerem Umfang auch Wohnungen mit höheren Mieten in das Wohngeld hineingewachsen sind. Dieses Phänomen hatte auch Auswirkungen auf die Überschreiterquote nach Wohngeld (vgl. Tz. 81).

84. Hauptmieter mit allgemeinem Mietzuschuss, die in Sozialwohnungen leben, profitieren neben der Entlastung durch Wohngeld im Regelfall zusätzlich von Mietvorteilen der Sozialwohnungen. Die Mietvorteile, die aufgrund der Preisbindung entstehen, sind abhängig von Wohnungstyp und Region. Vergleichsweise hohe Unterschiede zu den Mieten am freien Wohnungsmarkt bestehen vor allem in Neubauten in Ballungsgebieten der Mietenstufen V und VI (hier liegen die durchschnittlichen Sozialmieten zum Teil mehr als 1 Euro niedriger; vgl. Anlage 16). Insbesondere in Gemeinden der niedrigen Mietenstufen zahlen Wohngeldempfänger jedoch im nicht preisgebundenen Bestand im Durchschnitt niedrigere Mieten als im preisgebundenen.

85. Die früheren Wohngeld- und Mietenberichte enthielten Übersichten zur langfristigen preisbereinigten Entwicklung der Wohngeldleistungen für verschiedene Haushaltsgrößen seit 1975. Sie zeigten, dass die Wohngeldleistungen insbesondere in den 90er-Jahren infolge der allgemeinen Preis- und Mietenentwicklung und der Nichtanpassung des Wohngeldes real stark entwertet wurden. Die Tabelle in Anlage 25 knüpft hieran an, beschränkt sich aber auf die Entwicklung seit 1991. Dieses Bezugsjahr wurde gewählt, weil hierdurch die reale Wertentwicklung des Wohngeldes seit der letzten Wohngeldnovelle dargestellt werden kann. Die Tabelle zeigt für Modellhaushalte in den verschiedenen Haushaltsgrößen entsprechend dem Lebenshaltungsindex fortgeschriebene Einkommen und Mieten (konstantes Realeinkommen und Realmieten) und die entsprechenden preisbereinigten Wohngeldbeträge.

Die langfristige Entwicklung zeigt, dass für Haushalte mit konstanten Realeinkommen und unveränderter Wohnungsversorgung das um den Mietenanstieg bereinigte Wohngeld in den Jahren vor der Novelle gesunken ist (Wohngeld- und Mietenbericht 1999, Bundestagsdrucksache 14/3070 Tz. 73). Diese Entwicklung hat sich bis zum Ende des Jahrzehnts fortgesetzt. Durch die Wohngeldreform im Jahr 2001 hat das Wohngeld wieder deutlich an Wert zugenommen. Gegenüber dem Jahr vor der Reform hat sich der Wohngeldbetrag aufgrund des vorausgegangenen weiteren Wertverlustes sogar verdoppelt (vgl. Anlage 25). So hat sich z. B. für einen Erwerbstätigenhaushalt mit drei Personen von 2000 auf 2001 das Wohngeld real auf das Zweieinhalbfache, für einen Vierpersonenhaushalt auf das Dreifache erhöht.

4. Die Lastenzuschüsse für Eigentümerhaushalte

86. Allgemeines Wohngeld wird auch für selbst genutzten Wohnraum in Form des Lastenzuschusses gewährt. Er ist kein Finanzierungsinstrument zum Erwerb von Wohneigentum, sondern dient vor allem der sozialen Absicherung nach dem Erwerb.

Ende 2001 gab es in den alten Ländern rd. 73 000 Lastenzuschussempfänger (vgl. Tabelle 11). Dies entsprach rd. 4 % aller Wohngeldempfänger (vgl. Anlage 27) und rd. 0,5 % aller Eigentümerhaushalte. Der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuss betrug 125 Euro (1998: 96 Euro; vgl. Tabelle 12).

Vor der Reform waren mehr als zwei Drittel (68 %) der Lastenzuschussempfängerhaushalte Familien mit Kindern.

Auch im Jahr 2001 kann von mindestens dieser Größenordnung ausgegangen werden. Wegen der statistischen Untererfassung der Kinder ist die in der Statistik nachgewiesene Zahl für 2001 jedoch nicht aussagekräftig. Im Jahr 2001 waren 69 % der Haushalte, die Lastenzuschuss empfangen, Haushalte mit drei und mehr Personen (vgl. Anlage 13).

87. Lastenzuschussempfängerhaushalte leben weit überwiegend (60 %) in Gemeinden der niedrigsten Mietenstufen I und II (vgl. Anlage 22), da der Eigentumserwerb für Haushalte mit niedrigen Einkommen in den anderen Regionen besonders schwierig ist.

Reformbedingt ist jedoch auch hier der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte, deren Belastung – Kapitaldienst und Bewirtschaftungskosten – über den Höchstbeträgen (Überschreiterquote) lag, von 76,5 % im Jahr 2000 auf 60 % im Jahr 2001 abgesunken. Wie auch in den Vorjahren war der Anteil der Überschreiter damit höher als bei den Mietzuschussempfängerhaushalten (vgl. Tabellen 15 und 17). Die im Vergleich zu Mietzuschussempfängern etwas höhere Überschreiterquote hat ihre Hauptursache im wesentlich höheren Wohnflächenkonsum der Lastenzuschussempfänger bei gleicher Haushaltsgröße (vgl. Anlage 18).

V. Das allgemeine Wohngeld in den neuen Ländern

1. Einheitliches Wohngeldrecht

88. Mit dem Wohngeldüberleitungsgesetz vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1781) ist seit dem 1. Januar 1997 wieder das Wohngeldgesetz einheitliche Grundlage für die Wohngeldbewilligung im gesamten Bundesgebiet. Zunächst galten allerdings für die neuen Länder noch befristete Sonderregelungen, die verhindern sollten, dass mit der Zusammenführung des Wohngeldrechts Leistungsverschlechterungen auftreten konnten. Dies waren

– eine gesonderte Miethöchstbetragstabelle, durch die auch modernisierungsbedingte Mietsteigerungen stärker berücksichtigt werden können;
– ein degressiv ausgestalteter Einkommensfreibetrag für Mieterhaushalte mit sehr niedrigem Einkommen;
– ein erhöhter pauschaler Abzug von 10 % bei der Einkommensermittlung, der vor allem Arbeitslose begünstigt;
– ein einheitlicher Prozentsatz von 47 % der sozialhilferechtlich anerkannten Kosten für den Wohnraum zur Bemessung des pauschalierten Wohngeldes.

Diese Sonderregelungen bewirkten, dass Wohngeldempfänger in den neuen Ländern bis zum Jahr 2000 im Durchschnitt mehr Wohngeld erhielten als Empfänger mit gleichen Einkommen und Wohnkosten in den alten Ländern. Hierzu trugen vor allem die günstigeren Höchstbeträge bei, die – je nach Baualter und Ausstattung der Wohnung – einer Einordnung in die Mietenstufen III bis VI entsprachen, obwohl das durchschnittliche Mietenniveau der neuen Länder nicht höher war als das von Gemeinden der Mietenstufe I und II in den alten Ländern.

Mit der 10. Wohngeldreform wurden diese Sonderregelungen bis auf die gesonderte Miethöchstbetragstabelle zum 1. Januar 2001 abgeschafft. Die allgemeinen Leistungsverbesserungen im Wohngeldrecht waren dabei so konzipiert, dass der Wegfall der Sonderregelungen im Durchschnitt mindestens ausgeglichen wurde. Gleichwohl konnten aufgrund der unterschiedlichen strukturellen Wirkungen der entfallenden und der neu eingeführten Regelungen Ver-

Tabelle 17

Überschreitung der Höchstbeträge der Lastenzuschussempfänger in den Jahren 1992, 1996, 1998, 2000, 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Mietenstufe	alte Länder				
	Anteil der Überschreiter an allen Lastenzuschussempfängern der Mietenstufen in %				
	1992	1996	1998	2000	2001
I	*71,0*	*74,3*	*77,8*	*78,7*	*60,8*
II	*71,2*	*74,0*	*76,9*	*76,7*	*61,6*
III	*72,1*	*72,4*	*76,2*	*75,6*	*59,5*
IV	*69,2*	*71,1*	*73,8*	*75,1*	*54,7*
V	*62,6*	*68,0*	*68,5*	*67,8*	*53,4*
VI	*60,8*	*59,4*	*60,9*	*60,1*	*53,4*
insgesamt	*70,8*	*73,1*	*76,3*	*76,5*	*59,7*
neue Länder					
insgesamt	–	–	*39,7*	*48,9*	*48,5*

Quelle: Wohngeld-Statistik

schlechterungen in Einzelfällen nicht ganz ausgeschlossen werden. Um dies zu vermeiden, wurde ein Härteausgleich geschaffen, der eine Wohngeldminderung des neuen Rechts gegenüber den Wohngeldleistungen auf Basis des alten Rechts bis auf einen Selbstbehalt von 5 Euro ausgleicht.

In den neuen Ländern behielten die bisherigen Miethöchstbeträge nach § 42 WoGG (alte Fassung) ihre Gültigkeit im Jahr 2001 noch weiter. Die neue Miethöchstbetragstabelle wurde hier erst zum 1. Januar 2002 mit der gesamtdeutschen Mietenstufenzuordnung eingeführt. Die Zuordnung der Gemeinden und Kreise zu den auch in den alten Ländern gültigen Mietenstufen war ursprünglich bereits zum 1. Januar 2001 geplant. Da aber die notwendige Datenbasis, die Wohngeldstatistik 1999, erst verspätet verfügbar war, konnten die Mietenstufen in den neuen Ländern erst zum 1. Januar 2002 eingeführt werden. Die ab dem 1. Januar 2002 geltenden gesamtdeutschen Mietenstufen können der im Anhang (Anlage 32) enthaltenen Mietenstufenkarte entnommen werden.

89. Insgesamt erhielten 78 983 Haushalte in den neuen Bundesländern einen Härteausgleich (vgl. Anlage 26). Das sind 9,5 % aller dortigen Wohngeldempfängerhaushalte. Der durchschnittliche Härteausgleichsbetrag liegt bei 12 Euro (15 % des durchschnittlichen Wohngeldes). Haushalte ab 3 Personen liegen über dem Durchschnitt. Bei den großen Haushalten mit sechs und mehr Personen beläuft sich der Härteausgleich mit durchschnittlich 24 Euro sogar auf das Doppelte.

2. Die Haushalte der Empfänger von allgemeinem Mietzuschuss

90. Während von 1992 bis 1996 infolge der gestiegenen Einkommen in den neuen Ländern zunächst eine deutliche Abnahme der Empfängerhaushalte von allgemeinem Mietzuschuss von knapp 2 Millionen auf rd. 540 000 Haushalte zu verzeichnen war, stieg die Empfängerzahl bis zum Ende des Jahrzehnts wieder auf knapp über 600 000 Haushalte an. Mit der Wohngeldnovelle 2001 stieg die Empfängerzahl weiter auf 684 141 (vgl. Tabelle 11).

Arbeitslose bilden vor und nach der Reform im Jahr 2001 die größte Gruppe der Wohngeldempfänger (vgl. Tabelle 13). Ihr Anteil liegt in bedeutendem Umfang über dem entsprechenden Empfängeranteil in den alten Ländern. Nachdem Ende des Jahrzehnts ihre Zahl nur geringfügig zunahm, ist sie nach der Novelle kräftig weiter gestiegen. Ihr Anteil an den Wohngeldempfängern ist aber mit 42,8 % geringfügig gesunken, weil andere Gruppen einen stärkeren Anstieg zu verzeichnen hatten.

Dies gilt vor allem – auf niedrigem Niveau – für Sozialhilfeempfänger. Deren Anteil hat stark zugenommen, liegt aber immer noch deutlich unter dem in den alten Ländern – spiegelbildlich zu dem Anteil der Arbeitslosen. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Langzeitarbeitslosen im Westen Sozialhilfe bezieht und im Osten Arbeitslosenhilfe.

Der Anteil der Rentnerhaushalte ist ebenfalls im Jahr 2001 deutlich gestiegen auf 23,7 %. Der Anteil der Erwerbstätigen ist demgegenüber mit 21,6 % gegenüber 2000 fast gleich geblieben (2000: 21,7 %). Sie haben also etwa in dem Umfang von der Novelle profitiert wie der Durchschnitt aller Empfängerhaushalte.

In den neuen Ländern entfallen zwei Drittel der Empfängerzunahme auf die Einpersonenhaushalte. Trotzdem hat der Anteil der Einpersonenhaushalte im Wohngeld in geringerem Maße zugenommen als im Durchschnitt der Bevölkerung. Die geringere Zunahme der Wohngeldempfänger bei den großen Haushalten muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass in der Gesamtbevölkerung die Zahl der größeren Haushalte rückläufig ist. Relativ gesehen ist daher der Anteil großer Haushalte mit Wohngeldbezug an allen größeren Haushalten sogar überproportional gestiegen (vgl. Tabelle 18).

91. Die in den 90er-Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen haben bei den Mietzuschussempfängerhaushalten zu einer deutlichen Verbesserung der qualitativen Wohnungsversorgung geführt (vgl. Tabelle 20, S. 42). Dieser Anstieg setzte sich im Berichtszeitraum fort. So stieg der Anteil der Haushalte mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum in den neuen Ländern von 86,6 % Ende 1998 auf 93,2 % im Jahr 2001 an.

92. Während die durchschnittliche Wohnfläche aller Mieter in den neuen Ländern unverändert 63 m² beträgt, liegt die durchschnittliche Wohnfläche der Mietzuschussempfängerhaushalte mit 54 m² deutlich niedriger und auch unter der vergleichbarer Haushalte in den alten Ländern (61 m²). Sie liegt auch unterhalb der Richtflächen des Wohngeldbemessungssystems (vgl. Anlage 23). Deutliche Überschreitungen der Richtflächen sind nur bei Einpersonenhaushalten zu beobachten (vgl. Anlage 19).

3. Mieten und Entlastungswirkung des Wohngeldes

93. Die Bruttokaltmiete pro m² der Mietzuschussempfängerhaushalte stieg in den Wohnungen mit Sammelheizung von rd. 4,90 Euro im Jahr 1998 auf 5,21 Euro im Jahr 2001 (+ 6,5 %) und in den Wohnungen ohne Sammelheizung von rd. 3,40 Euro auf 3,65 Euro an (+ rd. 9 %) an (vgl. Anlage 24). Der im Berichtszeitraum zu beobachtende deutliche Anstieg auch bei Wohnungen ohne Sammelheizung zeugt davon, dass verstärkt preisgünstige Wohnungen nachgefragt werden.

Die Mietsteigerungen wurden in der Vergangenheit von einer Zunahme des durchschnittlich gezahlten Wohngeldes begleitet (vgl. Tabelle 12).

Der auch in den neuen Ländern zu beobachtende Anstieg der Mietbelastung vor Wohngeld führte zu einem Anstieg der Mietbelastung nach Wohngeld von 23,5 % im Jahr 2000 auf 25,9 % im Jahr 2001. Die Entlastungswirkung des Wohngeldes, gemessen als Differenz zwischen den Werten vor und nach Wohngeld, blieb aber im Wesentlichen unverändert.

Für den Anstieg der Mietbelastung vor Wohngeld lassen sich verschiedene Gründe anführen. Zunächst haben die Leistungsverbesserungen beim allgemeinen Wohngeld zu einem Wechsel von Pauschalwohngeldempfängern mit niedrigem Einkommen ins allgemeine Wohngeld geführt. Hierfür spricht auch der gestiegene Anteil der Sozialhilfeempfänger im allgemeinen Wohngeld (vgl. Tabelle 13). Dies wirkte sich aus in einer Verringerung der durchschnittlichen Einkommen und einer Erhöhung der Mietbelastung. Auch ist davon auszugehen, dass die übrigen Hereinwachseffekte sich ähnlich auswirkten wie in den alten Bundesländern. (vgl. Tz. 83)

Tabelle 18

Empfänger von allgemeinem Wohngeld nach Haushaltsgröße und durchschnittlichem Wohngeldanspruch in den neuen Ländern

Haushalts-größe (Personen)	Wohngeldempfänger				durchschnittlicher Wohngeldanspruch		Anteil an den Wohngeldausgaben[1)]	
	2000		2001		2000	2001	2000	2001
	Anzahl	%	Anzahl	%	Euro		%	
1	314.936	*51,9*	364.967	*53,3*	66	66	*38,3*	*39,3*
2	123.322	*20,3*	137.754	*20,1*	96	96	*21,7*	*21,6*
3	77.015	*12,7*	83.996	*12,3*	113	112	*15,9*	*15,4*
4	59.640	*9,8*	64.322	*9,4*	128	132	*14,0*	*13,9*
5	20.967	*3,5*	22.239	*3,3*	153	162	*5,9*	*5,9*
6 und mehr	10.742	*1,8*	10.863	*1,6*	212	227	*4,2*	*4,0*
insgesamt	606.622	*100,0*	684.141	*100,0*	90	89	*100,0*	*100,0*

1) Das Wohngeldvolumen errechnet sich als Produkt aus der Zahl aller Empfänger am 31. Dezember, einschließlich rückwirkender Bewilligungen und dem durchschnittlichen Wohngeld. Exakt lassen sich die jährlichen Leistungen an Haushalte unterschiedlichen Typs nicht ermitteln, weil am 31. Dezember anspruchsberechtigte Haushalte nicht alle während des ganzen Jahres Wohngeld bezogen und weil während des Jahres an andere Haushalte gezahlt wurde, die am 31. Dezember nicht anspruchsberechtigt waren.
Quelle: Wohngeld-Statistik

Tabelle 19

Mietbelastungsquoten der Hauptmieter mit allgemeinem Wohngeld in den neuen Ländern

Haushalts-größe	Durchschnittlicher Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Einkommen[1)]					
	1999		2000		2001	
	vor WoG	nach WoG	vor WoG	nach WoG	vor WoG	nach WoG
1	40,9	27,3	40,7	27,6	43,1	30,0
2	35,4	21,7	35,1	21,5	37,0	23,7
3	30,5	18,5	30,1	18,1	33,5	20,3
4	26,5	16,2	26,0	15,6	28,9	17,3
5	24,9	14,3	24,4	13,9	27,3	15,3
6 und mehr	23,3	11,4	23,0	11,1	26,5	12,3
insgesamt	36,4	23,4	36,3	23,5	38,9	25,9

1) Bezogen auf ein aus den statistisch nachgewiesenen Bruttoeinkommen einschließlich Kindergeld modellartig abgeleitetes verfügbares Einkommen mit geschätzter Kinderzahl
Quelle: 25 %-Wohngeldstichprobe 1999, 2000, 2001

94. In den neuen Ländern waren auch im Jahr 2001 bei den üblichen Richtflächen Bruttokaltmieten noch voll zuschussfähig, die den Durchschnittswert der alten Länder (2001: 5,53 Euro/m²; vgl. Tz. 79) übersteigen. Häufig waren selbst Bruttokaltmieten für solche Wohnungen voll zuschussfähig, deren Wohnflächen deutlich über den Richtflächen liegen. In vielen solchen Fällen können die Mieten selbst bei hohen Modernisierungszuschlägen in voller Höhe bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden. Der Anteil der Haushalte, die mit ihren Mieten die Höchstbeträge überschreiten, lag in den neuen Ländern mit 40,8 % folgerichtig erheblich niedriger als in den alten Ländern mit noch 52 % nach der Reform (vgl. Tz. 81 und Tabelle 15). Dies zeigt, dass durch die mit dem Wohngeldüberleitungsgesetz eingeführten Miethöchstbeträge dazu führen, dass die Wohngeldempfängerhaushalte bis 2001 gegenüber denen in den alten Ländern besser gestellt waren. Ab 2002 wurde mit der gesamtdeutschen Mietenstufenzuordnung auch die in den

alten Ländern bereits 2001 eingeführte Miethöchstbetragstabelle übernommen.

4. Die Lastenzuschüsse für Eigentümerhaushalte

95. Der Lastenzuschuss trägt auch in den neuen Ländern vor allem zur sozialen Absicherung selbst genutzten Wohneigentums bei. Der Anteil der Lastenzuschussempfänger an allen Wohngeldempfängerhaushalten war in den neuen Ländern nach Einführung des Wohngeldes aufgrund einer Reihe von Sonderfaktoren zunächst deutlich höher als in den alten Ländern. Inzwischen haben sich die Anteile mit rd. 7 % im Jahr 2001 an die Verhältnisse in den alten Ländern weiter angenähert (vgl. Tabelle 11 und Anlage 27). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte in den alten Ländern reformbedingt gestiegen ist. Ende 2001 erhielten knapp 61 469 Haushalte Wohngeld in Form des Lastenzuschusses. Der durchschnittliche monatliche Lastenzuschuss betrug 103 Euro (vgl. Tabelle 12). Aufgrund der großzügigeren Höchstbeträge lag auch hier der Anteil der Höchstbetragsüberschreiter mit rd. 49 % immer noch deutlich unterhalb der Quote für die alten Länder (rd. 60 %); (vgl. Tabelle 17).

VI. Das Wohngeld für Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge in den alten und in den neuen Ländern

96. Haushalte von Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängern erhalten seit der Wohngeldreform 2001 den besonderen Mietzuschuss, der von den Sozialhilfebehörden und den Trägern der Kriegsopferfürsorge bewilligt wird. Der besondere Mietzuschuss hat für diesen Empfängerkreis das in den 90er-Jahren geltende pauschalierte Wohngeld abgelöst, bei dem der Wohngeldanspruch als bestimmter Prozentsatz der sozialhilferechtlich anerkannten Unterkunftskosten berechnet wurde. Bei Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängern wird nun, wie auch bei den Empfängern von allgemeinem Mietzuschuss bei der Berechnung des Wohngeldes, die Wohngeldformel und die jeweils geltende Miethöchstbetragstabelle angewandt, allerdings unter Zugrundelegung eines nach Haushaltsgröße gestaffelten, normierten Einkommens (§ 32 WoGG), das den sozialhilferechtlichen Bedarf abzüglich der Unterkunftskosten widerspiegelt.

1. Haushalte und Wohnungsversorgung

97. Die Struktur der Haushalte der Bezieher von besonderem Mietzuschuss unterscheidet sich von der der Empfänger von allgemeinem Wohngeld. Dabei sind die Unterschiede in den alten Ländern stärker ausgeprägt als in den neuen Ländern. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Empfänger von besonderem Mietzuschuss liegt in den alten Ländern unter der der Empfänger von allgemeinem Wohngeld (2,0 zu 2,3 Personen). Im Osten ist es umgekehrt (2,0 zu 1,9 Personen).

Ein detaillierter Vergleich mit den vorhergehenden Jahren erscheint wegen des reformbedingten Bereinigungseffekts an dieser Stelle nicht sinnvoll.

98. Mit der Reform wurden ab dem Jahr 2001 auch die statistischen Merkmale für die Ausstattung für die Empfängerhaushalte beider Wohngeldarten vereinheitlicht, sodass im Gegensatz zu den Vorjahren jetzt eine vollständige Vergleichbarkeit der Ausstattung gegeben ist. Wie sich zeigt, unterscheiden sich die Wohnungen der Haushalte in den alten Ländern, die besonderen Mietzuschuss beziehen, bezüglich der Ausstattung mit Sammelheizung nur wenig von den Wohnungen der Bezieher von allgemeinem Wohngeld (vgl. Tabelle 20).

Tabelle 20

Ausstattung der Mietzuschussempfänger mit Sammelheizung[1] 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	alte Länder		neue Länder	
	allgemeines Wohngeld	besonderer Mietzuschuss	allgemeines Wohngeld	besonderer Mietzuschuss
	Anteile der Haushalte mit Sammelheizung in %			
1	*88,0*	*89,2*	*92,0*	*85,4*
2	*90,7*	*90,7*	*95,1*	*93,9*
3	*92,1*	*91,4*	*95,1*	*94,4*
4	*93,0*	*91,2*	*95,1*	*94,0*
5	*92,8*	*91,0*	*93,6*	*92,7*
6 und mehr	*92,2*	*90,3*	*90,5*	*90,9*
insgesamt	*90,0*	*90,2*	*93,2*	*90,1*

[1] mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum
Quelle: Wohngeld-Statistik

Auch in den neuen Ländern ist das Ausstattungsniveau bei beiden Beziehergruppen gestiegen. Das früher zu beobachtende Qualitätsgefälle zwischen Wohnungen der Bezieherhaushalte von allgemeinem Wohngeld und von besonderem Mietzuschuss hat sich weiter verringert. Bei den Empfängern von besonderem Mietzuschuss sind mittlerweile gut 90 % der Wohnungen mit Sammelheizung und Bad oder Duschraum ausgestattet.

99. Die Mieten der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss lagen in den alten und in den neuen Ländern im Durchschnitt unter den Mieten der Empfängerhaushalten von allgemeinem Wohngeld (vgl. Tabelle 21). Das gilt aber nicht für alle Haushaltsgrößen. Bei den größeren Haushalten zahlen vor allem in den alten Ländern Empfänger von besonderem Mietzuschuss höhere Mieten als Empfänger allgemeinen Wohngeldes. In den neuen Ländern war die Differenz der durchschnittlichen Mieten zwischen allgemeinem Wohngeld und besonderem Mietzuschuss mit 1 Euro sehr gering (vgl. Tabelle 22). Insbesondere bei den Einpersonenhaushalten lagen die Mieten für die Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss hier um 23 Euro niedriger (vgl. Tabelle 23, S. 44).

100. Eine Analyse der Verteilung in den alten Ländern (vgl. Anlage 22) zeigt, dass bei den Empfängerhaushalten von

Tabelle 21

Monatliche Miete von Mietzuschussempfängern in den alten Ländern

Haushalts-größe	allgemeines Wohngeld			besonderer Mietzuschuss		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
	Euro					
1	253	254	266	252	255	269
2	334	337	349	329	333	346
3	399	403	414	389	393	409
4	445	449	461	436	442	463
5	482	488	499	483	489	518
6 und mehr	544	551	563	557	563	608
insgesamt	342	343	349	325	328	341

Quelle: Wohngeld-Statistik

Tabelle 22

Monatliche Miete von Mietzuschussempfängern in den neuen Ländern

Haushalts-größe	allgemeines Wohngeld				besonderer Mietzuschuss			
	1998	1999	2000	2001	1998	1999	2000	2001
	Euro							
1	210	217	221	233	190	195	199	210
2	270	276	276	286	263	271	277	287
3	311	320	320	329	311	318	323	334
4	353	365	371	381	351	356	363	374
5	386	399	405	420	388	394	402	419
6 und mehr	426	445	455	472	443	459	472	485
insgesamt	257	264	266	274	255	260	263	273

Quelle: Wohngeld-Statistik

Tabelle 23

Miete von Mietzuschussempfängern bei Einpersonenhaushalten

Mietenstufe	allgemeines Wohngeld				besonderer Mietzuschuss			
	1998	1999	2000	2001	1998	1999	2000	2001
	Euro							
alte Länder								
I	216	218	217	231	203	206	211	225
II	239	241	242	250	235	241	244	239
III	248	251	252	264	233	239	243	263
IV	259	262	264	276	252	256	259	268
V	276	279	281	295	270	273	274	294
VI	287	291	295	314	326	331	334	346
insgesamt	250	253	254	266	245	252	255	269
neue Länder								
insgesamt	210	217	221	233	190	195	199	210

Quelle: Wohngeld-Statistik

allgemeinem Wohngeld die höchsten Besetzungen in den Mietenstufen II bis IV liegen (zusammen 73 %), während die höchsten Besetzungen bei den Empfängerhaushalten von besonderem Mietzuschuss in den Mietstufen III bis V zu finden sind (zusammen 76,4 %). Die Bezieher von besonderem Mietzuschuss wohnen also häufiger in teueren Regionen als die Bezieher von allgemeinem Wohngeld.

Eine Betrachtung nach Mietenstufen verdeutlicht am Beispiel der Einpersonenhaushalte in den alten Ländern, dass in den Mietenstufen I bis V der Effekt der kleineren Flächen den Effekt der höheren Quadratmeterpreise überkompensiert. In der Hochpreisregion der Mietenstufe VI führen die höheren Mieten pro m² dazu, dass die Gesamtmiete der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss trotz kleinerer Wohnflächen höher ist als bei den allgemeines Wohngeld empfangenden Haushalten (vgl. Tabelle 23).

101. In der Vergangenheit waren die Überschreiterquoten bei den Beziehern von pauschaliertem Wohngeld nicht bekannt, weil die Miethöchstbeträge für die Bemessung ihres Wohngeldes keine Bedeutung hatten. Wie die Statistik erstmals für 2001 zeigt, sind die Überschreiterquoten der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss in den alten Ländern mit rd. 56 % um 4 Prozentpunkte höher als beim allgemeinen Mietzuschuss (52 %); (vgl. Tabellen 15 und 24). Wegen der Anhebung der Miethöchstbeträge durch die Reform ist auch hier von einem merklichen Rückgang auszugehen, sodass der Anteil der Empfängerhaushalte von pauschaliertem Wohngeld, deren Miete vorher über den Höchstbeträgen lag, bei deutlich über 80 % gelegen haben müsste. Zwei Ursachen kommen für die vergleichsweise hohe Überschreiterquote in Betracht:

– entweder überdurchschnittlich hohe tatsächliche Mieten, etwa weil es infolge der bisher fehlenden Höchstbeträge keine Anreize gab, in preiswerte Wohnungen umzuziehen

– oder besonders niedrige berücksichtigungsfähige Mieten, weil Haushalte mit Bezug von Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge als ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz stärker auf ältere oder schlechter ausgestattete Wohnungen zurückgreifen müssen.

Der Vergleich zeigt, dass beide, nämlich die tatsächlichen und die berücksichtigungsfähigen Mieten, unter denen der Haushalte mit Bezug von allgemeinem Wohngeld liegen. Offenbar wirken sich die niedrigen Höchstbeträge aber stärker aus als die niedrigeren Mieten. Das durchschnittliche Ausmaß der Überschreitung der Miethöchstbeträge liegt mit 23,4 % leicht höher als bei Haushalten, die allgemeines Wohngeld beziehen (22,8 %). Dies zeigt, dass die höhere Überschreitung in erster Linie dadurch zu erklären ist, dass diese Haushalte tendenziell eher in älteren und schlechter ausgestatteten Wohnungen wohnen, deren Mieten, in Relation zu diesen niedrigen Höchstbeträgen, höher sind als die Mieten der Empfängerhaushalte allgemeinen Wohngeldes, in Relation zu deren Höchstbeträgen. Dabei lebt die Masse der Bezieherhaushalte von besonderem Mietzuschuss eher in Gemeinden mit höheren Mietenstufen, was den statistischen Durchschnitt der Mieten und der Höchstbeträge eher erhöht (vgl. Anlage 22). Diese Beobachtungen stützen eher die These, dass die Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss in älteren und qualitativ schlechteren Seg-

menten des Wohnungsmarktes leben, deren Mieten wegen der vor 2001 fehlenden Höchstbeträge „überteuert“ sind.

In den neuen Ländern ist der Überschreiteranteil der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss mit 33,5 % niedriger als bei den Haushalten, die allgemeines Wohngeld beziehen. Die tatsächlichen und die berücksichtigungsfähigen Mieten sind hier – im Gegensatz zu den alten Ländern – bei den Empfängerhaushalten von besonderem Mietzuschuss höher, die durchschnittliche Überschreitung der Miethöchstbeträge dagegen mit 19,3 % etwas niedriger als bei den Haushalten mit allgemeinem Wohngeldbezug (19,8 %).

Tabelle 24

Überschreitung der Höchstbeträge für Empfänger mit besonderem Mietzuschuss 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Mietenstufe	alte Länder
	Anteil in %
I	*54,8*
II	*54,2*
III	*59,9*
IV	*52,5*
V	*50,6*
VI	*60,3*
insgesamt	*55,8*
	neue Länder
insgesamt	*33,5*

Quelle: Wohngeld-Statistik

102. In den neuen Ländern sind die Wohnflächen der Empfängerhaushalte mit besonderem Mietzuschuss im Durchschnitt mit 1 m² leicht höher als die der Empfängerhaushalte von Mietzuschuss (vgl. Anlage 23). Ihre Quadratmetermiete ist in der Ausstattungsklasse mit Sammelheizung und Bad oder Dusche jedoch niedriger. Deshalb ist es den Empfängerhaushalten von besonderem Mietzuschuss offenbar möglich, bei gleicher Ausstattung einen leicht höheren Flächenkonsum zu realisieren. Wie die Statistik zeigt, wohnen rd. 90 % der Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss in Wohnungen mit Sammelheizung und Bad oder Dusche (vgl. Tabelle 20 und Anlage 24).

2. Entwicklung der Wohngeldausgaben

103. Mehr als zwei Drittel aller Haushalte, die im Jahr 2001 in Deutschland Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge als ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundesversorgungsgesetz empfingen, bezogen auch Wohngeld.

Nach der Wohngeldreform sind die Empfängerzahlen des besonderen Mietzuschusses abgesunken. In den Wohngeldstellen werden 2001 noch 991 779 Empfängerhaushalte von besonderem Mietzuschuss ausgewiesen. Die Sozialhilfestatistik weist dagegen nur 956 688 Sozialhilfeempfängerhaushalte mit Wohngeldbezug aus; es ist bekannt, dass in dieser Statistik Untererfassungen beim Wohngeld gegeben sind. Angesichts der mit der Wohngeldreform notwendig gewordenen Neuberechnung des Wohngeldes dürfte die Empfängerzahl der Wohngeldstellen 2001 einigermaßen realistisch sein. Die Ausgaben für den besonderen Mietzuschuss beliefen sich im Jahr 2001 nach groben Schätzungen auf rd. 1,922 Mrd. Euro, dies entspricht einem Anteil von rd. 47 % an den gesamten Wohngeldausgaben.

Für das Jahr 2002 wurden von den Ländern erstmals die Ausgaben für den besonderem Mietzuschuss gemeldet (im Rahmen des § 34 Abs. 2 WoGG). Danach wurden insgesamt rd.1, 97 Mrd. Euro für den besonderen Mietzuschuss verausgabt. Das entspricht einem Anteil von rd. 44 % an den Gesamtausgaben für das Wohngeld (rd. 4,5 Mrd. Euro). Der Anteil der alten Länder lag mit 87 % an den Ausgaben für den besonderen Mietzuschuss gut siebenmal so hoch wie der Anteil in den neuen Ländern mit 13 %.

104. Mit der Einführung des besonderen Mietzuschusses im Jahr 2001 sind die durchschnittlichen Wohngeldansprüche dieser Empfängergruppe gegenüber dem Jahr 2000 (vor Reform) in den alten Ländern von 153 Euro auf 166 Euro und in den neuen Ländern von 122 Euro auf 133 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 8,5 % in den alten Ländern und 11 % in den neuen Ländern. Die Erhöhung der Wohngeldleistungen lag bei den Empfängerhaushalten des besonderen Mietzuschusses weit über dem allgemeinen Mietenanstieg von 1,1 %.

105. Ursache für den starken Anstieg des durchschnittlichen besonderen Mietzuschusses je Haushalt gegenüber den Vorjahren dürfte im Wesentlichen die mit der Reform einhergegangene Bereinigung der Statistik sein. Hierbei sind offenbar überwiegend Altfälle mit geringeren Wohngeldbeträgen heraus gefallen. Die geringeren Wohngeldbeträge der Altfälle beruhen auf im Zeitablauf stattgefundenen Mietsteigerungen, die überwiegend bei den Neufällen durchschlagen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass die Bewilligungszeiträume beim besonderen Mietzuschuss (wie auch früher beim pauschalierten Wohngeld) teilweise sehr viel kürzer ausfallen als beim allgemeinen Wohngeld.

VII. Wohngeldleistungen in den einzelnen Ländern und in ausgewählten Gemeinden

106. Die Entwicklungen der Wohngeldleistungen in den einzelnen Ländern verliefen unterschiedlich (vgl. Anlagen 28 und 29). So sind die höchsten Abweichungen der Pro-Kopf-Leistungen gegenüber dem Bundesdurchschnitt in den alten Ländern festzustellen – auf der einen Seite in Bremen mit 218 % und Hamburg mit 183 %, auf der anderen in Bayern mit 49 % und Baden-Württemberg mit 56 %.

107. Auch die Entwicklung der Wohngeldausgaben verläuft in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Einen

deutlichen Anstieg gegenüber 2000 verzeichneten die Länder Bayern mit + 25 %, Niedersachsen mit + 24 %, Schleswig-Holstein mit + 23 % und Berlin (West) mit + 22 %. Demgegenüber lagen die niedrigsten Steigerungsraten in den Ländern Hessen mit + 2 %, Berlin (Ost) mit + 5 %, Sachsen-Anhalt mit + 6 % und Mecklenburg-Vorpommern mit + 7 % (vgl. Anlage 28). Beim Vergleich der Empfängerzahlen des Jahres 2001 mit denen des Jahres 2000 wiesen Niedersachsen (+ 16,1 %) und Mecklenburg-Vorpommern (+ 13,9 %) die größte Zunahme auf. Rückgänge bei den Empfängerzahlen in einzelnen Bundesländern sind vor dem Hintergrund der mit der Reform eingegangenen Statistikbereinigung bei den Sozialhilfestellen nicht aussagekräftig.

Aussagekräftiger sind die Daten zu den Steigerungsraten beim allgemeinen Wohngeld, da sich hier in den alten Ländern die mit der Reform vorgenommene Erhöhung der Höchstbetragstabelle widerspiegelt. Die Steigerungsrate lag hier im Durchschnitt der alten Länder bei + 28,3 %. Die höchsten Steigerungsraten verzeichneten Berlin (West) mit + 50,2 % und Niedersachsen mit + 43,2 %; die niedrigsten lagen im Saarland mit + 10,7 % und in Nordrhein-Westfalen mit + 16,2 %.

108. Eine Zusammenstellung von Daten der Wohngeldempfängerhaushalte aus einzelnen Gemeinden enthalten die Anlagen 30 und 31. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 1999) hat die regionale Streuung der Mieten zugenommen. Dies steht im Einklang mit der generellen Beobachtung, dass die Spreizung der Mieten nach der Einführung des Vergleichsmietensystems in den neuen Ländern stark zugenommen hat.

VIII. Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

1. Wohngeldgesetz

a) 10. Wohngeldnovelle

109. Durch das Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671 ff.) wurde das Wohngeldgesetz zum 1. Januar 2000 (Artikel 4), 1. Januar 2001 (Artikel 5) und 1. Januar 2002 (Artikel 6) geändert (vgl. Berichterstattung im Wohngeld- und Mietenbericht 1999, Bundestagsdrucksache Nr. 14/3070, 97 ff.). Die Änderungen betrafen

– allgemeine Leistungsanpassungen unter Berücksichtigung der Mieten- und Einkommensentwicklung seit 1990, neue Wohngeldformel erstmals im Gesetz, Anpassung der Miethöchstbeträge;

– Wiederherstellung des Gleichgewichts zwischen dem besonderen Mietzuschuss für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfängerhaushalte und dem allgemeinen Wohngeld durch Einführung eines normierten Einkommens und Einbeziehung der Berechnung des Wohngeldes in die Wohngeldformel, die die Miethöchstbeträge berücksichtigt;

– Anpassung der Vorschriften über die Einkommensermittlung beim allgemeinen Wohngeld an das Wohnungsbaurecht sowie weitere Rechtsänderungen (§ 5 Abs. 3 Satz 2, § 6 Abs. 2 Satz 2, § 7 Abs. 3, § 13 Abs. 2 WoGG n. F., verbunden mit einer sozial gerechteren Ausgestaltung der Voraussetzungen für die Leistung von Wohngeld.

Durch Artikel 5 dieses Gesetzes wurde die wohngeldrechtliche Einkommensermittlung für das allgemeine Wohngeld mit Wirkung vom 1. Januar 2001 im Wesentlichen auf den steuerrechtlichen Einkommensbegriff, und zwar auf die positiven Einkünfte i.S.d. § 2 Abs. 1 und 2 EStG (vgl. § 10 Abs. 1 WoGG) umgestellt, ergänzt um einen Katalog wohngeldrechtlich zu beachtender steuerfreier Einnahmen (vgl. § 10 Abs. 2 WoGG). Damit wird die zuvor geltende Systematik abgelöst, nach der grundsätzlich alle Einnahmen in Geld und Geldeswert zu berücksichtigen waren (vgl. § 10 WoGG a. F.), zugleich aber ein umfangreicher Katalog von Einnahmen zu beachten war, die unter bestimmten Voraussetzungen außer Betracht blieben (vgl. § 14 WoGG a. F.).

Durch Artikel 6 dieses Gesetzes wurde das Wohngeld zum 1. Januar 2002 auf den Euro umgestellt.

b) Gesetz zur Änderung des Eigenheimzulagengesetzes und anderer Gesetze vom 19. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1810)

110. Artikel 2 dieses Gesetzes enthält Regelungen zur Vervollständigung des durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671, 2742) mit Wirkung vom 1. Januar 2001 bei der wohngeldrechtlichen Einkommensermittlung neu eingeführten Katalogs steuerfreier Einnahmen. Dieser Katalog des § 10 Abs. 2 WoGG wurde um

– die steuerfreien Abfindungen an Arbeitnehmer beim Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis;

– die steuerfreien Leistungen an Arbeitnehmer des Steinkohlenbergbaues u. a. zur sozialverträglichen Abfederung notwendiger Kapazitätsanpassungen;

– die steuerfreie Verletztenrente nach §§ 56 bis 62 SGB VII, die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 EStG dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen freiwillig oder aufgrund einer freiwillig begründeten Rechtspflicht gewährt werden,

erweitert, weil diese steuerfreien Einnahmen dem jeweiligen Haushalt tatsächlich zum Bestreiten des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen und auch bis zum 31. Dezember 2000 dem wohngeldrechtlichen Einkommen zuzurechnen waren.

Außerdem wurde das verfassungsrechtliche Gebot der Nichtschlechterstellung von Familien gegenüber Wohn- und Wirtschaftgemeinschaften über die im Gesetz schon vorgesehene Anwendung beim allgemeinen Wohngeld hinaus auch ausdrücklich auf den besonderen Mietzuschuss übertragen. Des Weiteren wurden die Bestimmungen über die Durchführung der amtlichen Statistik geringfügig ergänzt, um auch künftig Informationen darüber zu erhalten, wie viele Kinder vom Wohngeld profitieren. Dies ist eine Folge der neuen Einkommensermittlungsvorschriften, die eine Anknüpfung an den steuerrechtlichen Einkommensbegriff vorsehen, bei dem Kindergeld im Unterschied zu dem bis zum 31. Dezember 2000 geltenden Recht von vornherein unberücksichtigt zu bleiben hat.

c) Gesetz zur Reform der gesetzlichen Rentenversicherung und zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersversorgungsvermögens (Altersvermögensgesetz – AVmG) vom 26. Juni 2001 (BGBl. I S. 1310), geändert durch das Gesetz zur Fortentwicklung des Unternehmenssteuerrechts (Unternehmenssteuerfortentwicklungsgesetz – UntStFG) vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3858)

111. Durch den am 1. Januar 2003 in Kraft getretenen Artikel 13 dieses Gesetzes wurde der ab 1. Januar 2000 geltenden Fassung des § 34 WoGG, der die hälftige Erstattung der Aufwendungen der Länder für das Wohngeld einschließlich der Leistungen nach dem Fünften Teil durch den Bund regelt, eine Vorschrift zur Zahlung eines Festbetrages durch den Bund angefügt. Der Festbetrag in Höhe von 409 Mio. Euro wird auf die den Ländern verbleibende Hälfte der Wohngeldzahlungen angerechnet und ist auf die Länder entsprechend ihren Aufwendungen für den Fünften Teil des Wohngeldgesetzes zu verteilen. Die Höhe des Festbetrages wird alle zwei Jahre (erstmals zum 31. Dezember 2004) überprüft und gegebenenfalls angepasst. Durch den Festbetrag werden Mehrausgaben ausgeglichen, die den Kreisen und kreisfreien Städten ab 1. Januar 2003 aufgrund des Gesetzes über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (vgl. Artikel 12 des Altersvermögensgesetzes), insbesondere wegen des Verzichts auf einen Rückgriff auf Unterhaltsansprüche des Antragberechtigten gegenüber Eltern und Kinder im Regelungsbereich der Sozialhilfe, entstehen.

d) Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

112. In Artikel 17 dieses Gesetzes wurde im Wesentlichen das Anliegen umgesetzt, die mit Wirkung vom 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Einkommensermittlungsvorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes (vgl. Artikel 1 dieses Gesetzes) und des Wohngeldgesetzes zu harmonisieren, an Rechtsänderungen durch das Steuersenkungsgesetz vom 23. Oktober 2000 (BGBl. I S. 1433) anzugleichen und einige weitere steuerfreie Einnahmen, die dem Haushalt zur Deckung des Lebensunterhalts tatsächlich zur Verfügung stehen und daher dem wohnungsrechtlichen Jahreseinkommen zuzurechnen sind, in den Einkommenskatalog des § 10 Abs. 2 WoGG neu aufzunehmen bzw. hinsichtlich ihrer Zuordnung zu präzisieren. Außerdem wurden die Regelungen zum Pauschalabzug sowie zu den Frei- und Abzugsbeträgen klarstellend sprachlich geändert. Mit der Wiedereinführung des Freibetrages für Alleinerziehende wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die allein zu tragende Verantwortung bei der Betreuung und Erziehung der Kinder bei gleichzeitiger Erwerbstätigkeit oder Abwesenheit wegen einer Ausbildung in der Regel zu einer besonderen wirtschaftlichen Belastung des Alleinstehendenhaushalts führt.

e) Gesetz zur Änderung steuerlicher Vorschriften (Steueränderungsgesetz 2001 – StÄndG 2001) vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3794)

113. In Artikel 31 dieses Gesetzes wurden die nach Auslaufen der Sonderregelungen für Wohngeldempfänger in den neuen Ländern ab 1. Januar 2001 übergangsweise geschaffenen Härteausgleichsregelungen bis zum 31. Dezember 2004 erweitert, damit es nicht durch die erstmalige Einführung von Mietenstufen ab 1. Januar 2002 zu Absenkungen der Wohngeldleistungen (bis auf einen geringen Selbstbehalt) kommen kann. Um eine Ungleichbehandlung solcher Wohngeldempfänger, denen Wohngeld vor dem Inkrafttreten der verlängerten Härteausgleichsregelung am 1. Januar 2002 mit Wirkung auch für die Jahre 2003 oder 2004 bewilligt worden ist, mit Empfängern, die eine Bewilligung erst nach dem 31. Dezember 2001 erhalten, zu vermeiden, werden deren Bescheide für die Zeit nach dem 31. Dezember 2002 aufgehoben und korrigiert. Für den restlichen Bewilligungszeitraum wird das Wohngeld unter Berücksichtigung der dem aufgehobenen Teil des Wohngeldbescheides zu Grunde liegenden Verhältnisse und dem verlängerten Härteausgleich neu bewilligt.

f) Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 2002 (BGBl. I S. 2690)

114. In Artikel 1 dieses Gesetzes wurde mit Wirkung vom 1. Januar 2003 der Katalog der zum wohngeldrechtlichen Einkommen gehörenden steuerfreien Einnahmen durch bestimmte Leistungen nach dem Grundsicherungsgesetz ergänzt, jedoch mit der Einschränkung, dass nur der Betrag erheblich sein soll, der die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für den Wohnraum übersteigt. Zugleich wurde klargestellt, dass die Abzugsposten nicht nochmals bei Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz und anderen Gesetzen zu berücksichtigen sind und der Abzug zunächst bei der gegenüber der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt vorrangigen Grundsicherungsleistung erfolgt. Entsprechendes gilt bei Heimbewohnern für den wohngeldrechtlichen Höchstbetrag der Miete.

2. Wohngeldverordnung

a) Achte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 9. Januar 2001 (BGBl. I S. 83)

115. Durch Artikel 1 dieser Änderungsverordnung wurden

– zeitgleich mit der Anhebung der zuschussfähigen Höchstbeträge für die Miete oder Belastung (§ 8 Abs. 1 WoGG) die Mietenstufen der Gemeinden in den alten Ländern zum 1. Januar 2001 durch die Anlage (zu § 1 Abs. 4) der Wohngeldverordnung neu festgelegt;

– 338 Gemeinden mit 10 000 und mehr Einwohnern und 18 Kreisen eine höhere Mietenstufe zugeordnet, 147 Gemeinden und 35 Kreise erhielten eine niedrigere Mietenstufe.

Die Beschränkung auf das Gebiet der alten Länder wurde erforderlich, weil das statistische Datenmaterial für eine erstmalige Mietenstufenzuordnung in den neuen Ländern und für den Ostteil von Berlin nicht rechtzeitig vorlag. In diesem Gebiet galt deshalb nach wie vor eine besondere Höchstbetragstabelle (§ 42 Nr. 1 WoGG) ohne Mietenstufenzuordnung, bevor in einem weiteren Verordnungsverfahren (mit Wirkung ab 1. Januar 2002) die entsprechende Mietenstufenzuordnung erfolgen konnte (siehe Tz. 118).

116. Darüber hinaus wurde die Wohngeldverordnung an Neuentwicklungen im Wohngeldgesetz und andere rechtliche

Fortentwicklungen, z. B. in der Pflegeversicherung, angepasst und im Aufbau insgesamt klarer gegliedert. Insbesondere wurde mit der Neufassung von § 8 WoGV eine Neuregelung für die Ermittlung der wohngeldrechtlich zum Jahreseinkommen gehörenden laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt im Sinne der §§ 21 und 22 BSHG für Bewohner eines Heimes im Sinne des Heimgesetzes getroffen. Da solche Heimbewohner regelmäßig nach § 27 BSHG Hilfe in besonderen Lebenslagen erhalten, die mitgewährte Hilfen zum Lebensunterhalt unter Anrechnung eigener Einnahmen einschließt, wurde zur Vermeidung eines erheblichen Verwaltungsaufwandes bei der individuellen Ermittlung pauschal ein monatlicher Festbetrag (562 Euro) angerechnet, höchstens jedoch der tatsächlich gewährte Sozialhilfebetrag. Das wohngeldrechtliche Gesamteinkommen ergibt sich in diesen Heimfällen sodann aus dem Festbetrag, höchstens jedoch dem tatsächlich gewährten Sozialhilfebetrag und dem wohngeldrechtlich anzurechnenden eigenen Einkommen.

b) Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

117. In Artikel 18 dieses Gesetzes wurden Folgeänderungen in der Wohngeldverordnung unter dem Gesichtspunkt der Harmonisierung von Wohnungsbau- und Wohngeldrecht vollzogen, die im Hinblick auf die Definition des Wohnungsbaus und der Modernisierung erforderlich sind. Außerdem wurde die seit 1996 in der Höhe unverändert gebliebene Pauschale für die Belastung aus der Bewirtschaftung (§ 14 WoGV) einmalig von 36 Deutsche Mark auf 20 Euro angepasst. Die Anpassung der Pauschale um etwa 7 v. H. entspricht weitgehend der eingetretenen Geldentwertung.

c) Neunte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 15. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2662)

118. In Artikel 1 dieser Änderungsverordnung wurden die erste gesamtdeutsche Mietenstufenfestsetzung unter Einschluss der neuen Länder und des Ostteils von Berlin nach § 36 Abs. 1 Nr. 2 WoGG und die Umstellung des Wohngeldes auf den Euro, die nach Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671) zum 1. Januar 2002 vorgesehen ist, vollzogen. Das von § 36 Abs. 2 WoGG ermöglichte zweite Verordnungsverfahren zur Mietenstufenzuordnung beruht auf den statistischen Daten von 1999, da die Daten für 2000 nicht rechtzeitig für eine Einbeziehung in das Verfahren vorlagen. Im Ergebnis des zweiten Verordnungsverfahrens wurden in den alten Ländern einschließlich Berlin von insgesamt 1307 Gemeinden und 222 Kreisen hinsichtlich der Mietenstufen 459 Gemeinden und 109 Kreise höher gestuft und 10 Gemeinden herabgestuft. In den neuen Ländern wurden 222 Gemeinden mit 10 000 und mehr Einwohnern und 86 Kreisen erstmals Mietenstufen zugeordnet.

3. Heizkostenzuschussgesetz

Gesetz zur Gewährung eines einmaligen Heizkostenzuschusses vom 20. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1846)

119. Die Zweckbestimmung des Wohngeldes umfasst seit seiner Einführung – von zuletzt bis 30. Juni 1996 befristeten Sonderregelungen für die neuen Bundesländer abgesehen – zu keinem Zeitpunkt Zuschüsse für die Heizkosten und die Kosten der Warmwasserversorgung. Die Ausweitung der Zweckbestimmung des Wohngeldes über die reine Wohnraumhilfe hinaus würde den Regelungsbereich dieser Sozialleistung in Richtung einer Bezuschussung des allgemeinen Lebensbedarfs erweitern, die bereits mit der Hilfe zum Lebensunterhalt als Leistung der Sozialhilfe oder der Kriegsopferfürsorge nach den Vorschriften des Bundessozialhilfegesetzes besonders geregelt ist.

120. Von diesem Grundsatz ist der Bundesgesetzgeber in der Heizperiode 2000/2001 (wie in vergleichbarer Ausnahmesituation mit näherer gesetzlicher Bestimmung zuvor in den Heizperioden 1973/74 und 1979/80) abgewichen. Mit diesem Gesetz wurde zur Milderung von Härten, die durch den plötzlichen Anstieg der Energiekosten entstanden sind, ein einmaliger Heizkostenzuschuss gewährt, durch den einkommensschwache Haushalte außerhalb der geltenden Sozialleistungsgesetze einen teilweisen Ausgleich der Mehrbelastungen erhielten. Anspruch auf einen Zuschuss hatten insbesondere Wohngeldempfänger, denen für die Zeit vom 1. Oktober 2000 bis zum 31. März 2001 für mindestens drei aufeinander folgende Kalendermonate Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz bewilligt wurde. Ihnen wurde der einmalige Zuschuss von Amts wegen durch die für die Bewilligung von Wohngeld zuständige Stelle gewährt.

IX. Erfahrungsberichte der Länder und kommunalen Spitzenverbände

121. Die für das Wohngeld zuständigen Landesministerien der Länder sowie die kommunalen Spitzenverbände (nachfolgend Länder genannt) berichten über positive Erfahrungen und grundlegende Probleme der Wohngeldverwaltungen bei der Durchführung des Wohngeldrechts, die sich in drei Schwerpunkten zusammenfassen lassen:

- Anpassung der Wohngeldleistungen durch die Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001,
- Vollzugsprobleme,
- Verwaltungsaufwand.

1. Anpassung der Wohngeldleistungen durch die Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001

1.1 Allgemeines Wohngeld

122. Die alten Länder berichten, dass die mit der Wohngeldnovelle verbundene deutliche Leistungsverbesserung von den Empfängern des allgemeinen Wohngeldes überwiegend positiv bewertet werde. Außerdem habe die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte deutlich zugenommen. Die neu festgelegten Mietobergrenzen seien jedoch trotzdem vielfach hinter der tatsächlichen Mietenentwicklung zurückgeblieben. So informiert das Land Bremen über Ergebnisse der Statistik 2001, nach der bereits wieder etwa jeder zweite Empfängerhaushalt den Höchstbetrag für Miete und Belastung nach § 8 Abs. 1 WoGG überschreite. In den Berichten der kommunalen Spitzenverbände wird deshalb gefordert, dass die nächste Anpassung der Miethöchstbeträge zeitnah zu erfolgen habe, weil sich sonst der Wirkungsgrad des Wohngeldes in den nächsten Jahren wieder erheblich verschlechtern werde.

123. Die neuen Länder einschließlich Land Berlin berichten, dass mit der Wohngeldnovelle im Durchschnitt ein gegenüber dem Rechtsstand 2000 gering verbessertes Leistungsniveau erreicht worden sei. Dabei sei es allerdings mit der erstmaligen Einführung der Mietenstufen in den neuen Ländern zum 1. Januar 2002 im Bereich der Mietenstufen I und II auch zu einer spürbaren Absenkung der Wohngeldbeträge besonders bei Alleinstehendenhaushalten gekommen, die durch die befristeten Härteausgleichsregelungen des § 42 Nr. 3 WoGG annähernd sozial ausgeglichen worden sei, sofern diese Haushalte bereits am 31. Dezember 2000 Wohngeld bezogen haben.

Insbesondere die neuen Länder benennen ausdrücklich die Wiedereinführung des Freibetrages für Alleinerziehende, die mögliche Anerkennung von höheren Unterhaltsfreibeträgen, die Fortführung der Härteausgleichsregelung und die Vereinfachungsregelungen für die Ermittlung des Wohngeldanspruchs von Heimbewohnern als positiv. Damit werde bestehendes Konfliktpotenzial zwischen anspruchsberechtigten Bürgern und Heimträgern sowie der Verwaltung abgebaut. Die Fortführung der befristeten Härteausgleichsregelung über den 31. Dezember 2004 hinaus werde von der Verwaltung der neuen Länder jedoch grundsätzlich abgelehnt, da die Vergünstigung für den Antragsteller von durchschnittlich unter 10 Euro monatlich mit unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwendungen für notwendige Mehrfachberechnungen und komplizierte Datenabgleiche zu den individuellen Verhältnissen im Dezember 2000 erkauft werde.

Kritisch hinterfragt wird vom Deutschen Städtetag die wohngeldrechtliche Regelung, dass nur noch schwerbehinderte Menschen mit einem Behindertengrad von mindestens 100 ohne Einschränkung einen Freibetrag erhalten, während der Freibetrag für einen Grad der Behinderung von 80 bis unter 100 ohne häusliche Pflegebedürftigkeit weggefallen sei. Dies führe nach den Erfahrungen mehrerer Städte zu Unmut und Unverständnis bei betroffenen Antragstellern. Auch der Wegfall des besonderen Einkommensfreibetrages und des erhöhten Grundpauschalabzuges bei der Ermittlung bestimmter Einkommen führe in den neuen Ländern insbesondere bei Alleinstehendenhaushalten zu Problemen und erhöhtem Beratungsbedarf, sofern nach neuem Recht im Einzelfall kein Wohngeldanspruch bestehe und deshalb die befristete Härteausgleichsregelung nicht zur Anwendung komme.

1.2 Besonderer Mietzuschuss

124. Durch die Länder wird übereinstimmend informiert, dass zwar – wie angestrebt – durch die mit der Wohngeldnovelle geregelte Neufassung des Fünften Teils des Wohngeldgesetzes, der den Mietzuschuss für Empfängerhaushalte von Leistungen der Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge bestimmt, die zuvor bestehende Spreizung zwischen den beiden Leistungsbereichen Tabellenwohngeld und pauschaliertem Wohngeld (jetzt allgemeines Wohngeld und besonderer Mietzuschuss) beseitigt worden sei. Allerdings sei der Vollzug durch Überregulierung des Fünften Teils drastisch erschwert worden, sodass in der Folge auch eine Rückführung des besonderen Mietzuschusses in das allgemeine Wohngeld geprüft werden sollte (vgl. Tz. 126). Insbesondere von den neuen Ländern wird in beiden Leistungsbereichen über steigende Empfängerzahlen und erhöhte Leistungen je Empfänger berichtet. Nach Auffassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sei diese Entwicklung auch ein Ausdruck dafür, dass es noch nicht annähernd gelungen sei, die Lebensbedingungen im Land für einen zunehmenden Teil der Bevölkerung an das Niveau der alten Länder heranzuführen.

2. Vollzugsprobleme

125. Die Berichte der Länder bemängeln, dass die – neben der Leistungsverbesserung (vgl. Tz. 122) – zweite große Herausforderung der Wohngeldnovelle, eine seit vielen Jahren angestrebte durchgängige Rechts- und Verwaltungsvereinfachung umzusetzen, trotz der gelungenen Harmonisierung der Einkommensermittlung insgesamt nicht erreicht worden sei. Das neue Wohngeldrecht sei in Teilbereichen – besonders im Fünften Teil – vielmehr noch komplizierter und schwieriger handhabbar geworden, sodass der Vollzug nicht vereinfacht, sondern teilweise deutlich erschwert sei. Andererseits seien von den Wohngeldverwaltungen dringend erwartete Rechtsbereinigungen, z. B. zur Behandlung der Wohn- und Wirtschaftgemeinschaften und zur Frage der vorübergehenden Abwesenheit, bei der Novellierung unberücksichtigt geblieben.

Im Schwerpunkt berichten die Länder über Vollzugsprobleme bei der Sachverhaltsaufklärung hinsichtlich

- des besonderen Mietzuschusses,
- der Einkommensermittlung,
- des Wohngeldes für Heimbewohner,
- der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften,
- der vorübergehenden Abwesenheit und
- sonstiger Probleme.

2.1 Besonderer Mietzuschuss

126. In allen Länderberichten werden die Vorschriften des Fünften Teils als zu kompliziert beschrieben. Die Ermittlung des besonderen Mietzuschusse sei – gemessen an den Vorgaben – keine optimale Lösung mehr. Wegen der im Vergleich zum alten Recht völlig veränderten Berechnungsgrundlagen und der damit verbundenen zusätzlichen Ermittlungen (Feststellung des Baualters, der Ausstattungsmerkmale usw.) sowie infolge der vielen wohngeldrechtlichen Besonderheiten und der unterschiedlichen Begrifflichkeiten von Sozialhilfe- und Wohngeldrecht komme es nicht selten zu fehlerhaften Bearbeitungen und auch zu Abstimmungsschwierigkeiten zwischen den Behörden, ob nun besonderer Mietzuschuss oder allgemeines Wohngeld geleistet werden müsse.

127. Im Rahmen der täglichen Fallbearbeitungen seien als besondere Schwierigkeiten zu nennen:

- Die Fiktion des § 31 Abs. 2 WoGG, nach dem bestimmte Personen als Empfänger von Sozialhilfeleistungen gelten, obwohl sie selbst solche Leistungen nicht erhalten, werde von Sozialbehörden oft nicht beachtet. Die Folgen seien fehlerhafte Ablehnungen des besonderen Mietzuschusses oder fehlerhafte Aufhebungen des Bescheides über den besonderen Mietzuschuss.
- Bei Rückstellung der Entscheidung über den besonderen Mietzuschuss seien trotz Hinweis in § 31 Abs. 5 WoGG

von der Sozialbehörde über § 91a BSHG Anträge gestellt oder die Hilfeempfänger zur Antragstellung auf allgemeines Wohngeld aufgefordert worden.

– Probleme bereiten den Sozialbehörden immer wieder Fälle von Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften oder Fälle eheähnlicher Gemeinschaften nach § 122 BSHG, insbesondere die Berücksichtigung der Miete bzw. Mietanteile sowie der speziellen Todesfallregelung.

– Die von den Sozialbehörden verwendete EDV-Software sei hinsichtlich ihrer wohngeldrechtlichen Eignung oft mangelhaft. Vom Land Mecklenburg-Vorpommern werde deshalb z. B. die Liste der in Anwendung befindlichen EDV-Programme geprüft und nur in den Fällen eine Einwilligung zur Nutzung gegeben, in denen die nach der Kommunalverwaltungsordnung vorgeschriebene Nutzerfreigabe vorgelegt werden könne.

128. Die Schlussfolgerungen der Länder über den notwendigen Umfang der Änderungen des Fünften Teils, die in den Berichten zusammengefasst sind, sind unterschiedlich. Einige Länder sind für eine grundlegende Verschlankung der derzeitigen Regelungen bei gleichzeitiger Übertragung der Bescheiderteilung an die Wohngeldstellen für das allgemeine Wohngeld. Andere Länder empfehlen, zum Regelungsbereich des ehemaligen pauschalierten Wohngeldes zurückzukehren. Die Mehrzahl der Länder sehen Verwaltungsvereinfachungen nur, wenn der Fünfte Teil komplett abgeschafft und das Wohngeld für Sozialhilfeempfängerhaushalte nach den Maßgaben für das allgemeine Wohngeld ermittelt wird.

2.2 Einkommensermittlung

129. Die Berichte einiger Länder bewerten die mit der Wohngeldnovelle vollzogene Harmonisierung der Einkommensbegriffe und der Einkommensermittlung in der Wohngeldbewilligung einerseits und der Wohnraumförderung andererseits als einen notwendigen Schritt, der erst die weitere Feinabstimmung der beiden Förderinstrumente ermögliche. Dieser Schritt könne auch für andere Leistungsgesetze Vorbildwirkung haben, da grundsätzlich unterschiedliche Begriffe und Ermittlungsvorschriften beim Einkommen für die Bürger nicht mehr vermittelbar seien.

130. Die Berichte aller Länder gehen mit unterschiedlicher Intensität auf die wohngeldrechtlichen Änderungen zur Einkommensermittlung ein. Die Neuorientierung des Wohngeldrechts an dem Einkommensteuerrecht werde von den Wohngeldbewilligungsbehörden für das allgemeine Wohngeld sehr differenziert beurteilt. Ein Teil der Behörden berichte, dass die ab 1. Januar 2001 geänderten Vorschriften zur Einkommensberechnung den Vollzug des Wohngeldgesetzes gegenüber dem früheren Recht vereinfacht haben. Insbesondere der Positivkatalog des § 10 Abs. 2 WoGG habe sich nach den naturgemäß vorhandenen Anfangsschwierigkeiten bewährt. Ein größerer Teil der mit dem allgemeinen Wohngeld befassten Stellen vertrete jedoch die Auffassung, mit den neu auf das Einkommensteuerrecht abstellenden Vorschriften, insbesondere dem § 10 WoGG, sei ein höherer Arbeitsaufwand verbunden. Der Katalog der anzurechnenden Einkommensarten sei umfangreich und deshalb aufwendig zu handhaben. Von den Wohngeldsachbearbeitern würde verstärkt über Grundkenntnisse des Einkommensteuerrechts hinausgehendes Wissen verlangt. Die Wohngeldsachbearbeitung sei deshalb im Ergebnis durch die Novelle zunächst erschwert worden. Allerdings sei damit zu rechnen, dass mit zunehmender Einarbeitung und Gewöhnung diese Anfangsschwierigkeiten überwunden würden.

131. Unabhängig von den unterschiedlichen Auffassungen zur Anlehnung an das Einkommensteuerrecht wird von einigen Ländern angeregt, einige weitere Einkünfte in den Positivkatalog des § 10 Abs. 2 WoGG aufzunehmen, die zweifellos ebenfalls zur Bestreitung des Lebensunterhalts dienten (z. B. Leistungen aus so genannten Garantiefonds und Leistungen nach den Vorschriften des SGB VIII).

132. Vom Land Schleswig-Holstein wird vorgeschlagen, alle wohngeldrechtlich relevanten Einkünfte auf der Ebene einer Verwaltungsvorschrift in einem von Bund und Ländern gemeinsam erarbeiteten Einkommenskatalog auszuweisen, der jährlich zu aktualisieren sei und sowohl steuerpflichtige als auch steuerfreie Einkünfte einzeln aufführe. Dies würde bei Änderungen und Ergänzungen die sonst notwendigen Gesetzgebungszwänge vermeiden und den Vollzug erheblich erleichtern, da sich der steuerrechtliche Prüfaufwand und die Fehlerquote bei steuerrechtlich unklaren Zuordnungen im Einzelfall deutlich verringern würden.

133. Von einigen Ländern wird im Bericht hervorgehoben, dass der Vollzug des § 11 Abs. 1 WoGG nach der Novellierung vereinfacht worden sei. Der Verzicht auf eine Erheblichkeitsschwelle und die Einbeziehung von Einkommensminderungen habe zur Vollzugserleichterung dieser nicht immer unproblematischen Regelung geführt. Auch die Änderung der Abfolge der Einkommensberechnung, die nunmehr den Abzug von Freibeträgen und Unterhaltsauszahlungen von der Summe der Jahreseinkommen aller Familienmitglieder vorsieht, habe den Gesetzesvollzug vereinfacht. Dadurch sei die komplizierte Berechnung von Freibetragsresten und deren Abzug vom Jahreseinkommen einer anderen Person im Familienhaushalt entbehrlich geworden.

134. Als Problem und nach wie vor ungelöst wird von einigen Ländern die Einkommensermittlung bei Selbstständigen, Landwirten und Gewerbetreibenden gesehen. Dieser Personenkreis erscheine im Verhältnis zu Rentnern, Arbeitslosen und nicht selbstständig Tätigen mit „regelmäßigem“ Einkommen erheblich begünstigt. Die Bearbeitung von Anträgen aus diesem Personenkreis sei aufgrund der komplizierten Einkommensermittlungen, die zum Teil fundierte Kenntnisse des Steuerrechts voraussetzten, wie bisher mit Schwierigkeiten verbunden, insbesondere dann, wenn die Einkünfte nach Abzug der Betriebsausgaben negativ oder sehr gering sind bzw. verbindliche Steuerbescheide für zurückliegende Veranlagungsjahre noch nicht vorliegen. Unverständnis herrsche bei den Wohngeldsachbearbeitern darüber, dass in diesen Fällen häufig für einen oder zwei Bewilligungszeiträume (größtenteils nach der Firmengründung) von einem so genannten „Nulleinkommen“ auszugehen sei, da steuer- und wohngeldrechtlich keine Einnahmen zu berücksichtigen sind, was letztlich zu hohen Wohngeldzahlungen führe. Dabei laufe im Wesentlichen auch für diesen Personenkreis die Anwendung des § 29 Abs. 3 WoGG völlig ins Leere.

135. Nach den Berichten der Länder würden diese eine Regelung begrüßen, die es den Wohngeldbehörden ausdrück-

lich erlaubt, in solchen Fällen als Einkommen den Regelsatz plus Miete/Belastung usw. nach dem BSHG im Sinne eines sozialhilferechtlichen Existenzminimums anzusetzen, und zwar auch für Bewilligungszeiträume, in denen der Gewinn im Ermittlungszeitraum geringer ist als dieses Existenzminimum, sofern im Ergebnis einer Sachverhaltsaufklärung ein Einkommen in zumindest dieser Höhe zur Bestreitung des Lebensunterhalts tatsächlich auch vorhanden ist. Die derzeitige Regelung in Teil A Nr. 11.0 WoGVwV 2002 werde von vielen Wohngeldstellen kritisch gesehen, da immer mehr Fälle zu bearbeiten seien, die einschließlich zu leistendem Wohngeld knapp über 80 % des sozialhilferechtlichen Bedarfs liegen, sodass damit die Angaben der Antragsteller, die diese Regelung kennen, als glaubhaft zu werten sind.

136. Es wird außerdem vorgeschlagen, in die Verwaltungsvorschrift eine Regelung aufzunehmen, nach der bei der Ermittlung des Wertes von Sachleistungen an Nichterwerbstätige die Sachbezugsverordnung analog angewandt werden kann, wenn der Wert nicht anders zu ermitteln ist.

137. In einigen Länderberichten wird der arbeitsintensive Vollzug des § 29 Abs. 3 und 4 WoGG gesondert angesprochen und zum Teil pauschal für komplett entbehrlich gehalten. Andererseits seien die Vorschriften des § 12 Abs. 2 und § 13 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 2 Satz 2 WoGG unvollständig sowie verwaltungsaufwendig geregelt.

138. Im Bericht des Landes Bayern wird das Unverständnis vieler Stellen wiedergegeben, dass durch die wohngeldrechtlichen Regelungen zur Einkommensanrechnung das vorhandene Vermögen der Antragsteller und der zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen nach wie vor weitreichenden Schutz genießt und etwa Vermögensvorteile, wie Wertpapiere oder die Anlage in Ferienhäuser im Ausland, aus wohngeldrechtlicher Sicht unbeachtlich bleiben.

139. Nach dem Bericht des Landes Brandenburg bestehen besondere Vollzugsprobleme bei der Nachweisführung und Ermittlung von Werbungskosten bei nicht selbstständiger Arbeit, wenn noch kein Steuerbescheid vorgelegt werden kann und es sich um Montagearbeit handelt. Hierzu wird eine Ergänzung der Verwaltungsvorschrift angeregt.

2.3 Wohngeld für Heimbewohner

140. In einer Reihe von Länderberichten wird die grundsätzliche Aufnahme der Heimbewohner in den Kreis der Anspruchsberechtigten (nach § 3 Abs. 2 Nr. 5 WoGG) als systemfremd infrage gestellt. Seine Kernfunktion, angemessenes Wohnen zu sichern, erfülle das Wohngeld wahrscheinlich nur bei Bewohnern von Altenheimen. Bei Pflege-, Behinderten- und Erziehungsheimen stehe das Wohnen aber keinesfalls im Vordergrund, sodass in diesen Fallgruppen eine Antragberechtigung durch eine entsprechende gesetzliche Einschränkung auszuschließen sei.

141. Die Regelung, bei Heimbewohnern als Miete generell den Höchstbetrag nach § 8 Abs. 1 WoGG anzusetzen und als Betrag für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt den Pauschalbetrag nach § 8 WoGV bei der Einkommensermittlung zu berücksichtigen, stelle eine deutliche Verwaltungsvereinfachung dar. Allerdings legen erstattungsberechtigte Sozialhilfeträger in einer sehr großen Anzahl von Fällen Widerspruch gegen die vereinfachte pauschale Ermittlung des Jahreseinkommens nach § 8 WoGV ein. Begründet werde der Widerspruch mit der nach Auffassung der Sozialhilfeträger fehlenden Ermächtigungsgrundlage der Bundesregierung für den Erlass der Regelung des § 8 WoGV, der sich auf eine entsprechende Empfehlung des Deutschen Landkreis- und des Deutschen Städtetages stütze. Erstinstanzliche Entscheidungen, in welchen die Klagen als unbegründet abgewiesen wurden, lägen vor. Dieser Problemkreis werde erst mit einer letztinstanzlichen Entscheidung abschließend zu lösen sein.

142. Ein weiteres Problem sei die Anrechnung von Renten und sonstigen Einkünften (z. B. aus der Tätigkeit in einer Behindertenwerkstatt) als Einkommen in Heimfällen. Ein Verwaltungsgerichtshof habe in einem Musterverfahren entschieden, dass bei der Leistung des Sozialhilfeträgers und der Vereinnahmung von Renten durch diesen nach dem Bruttoprinzip keine Anrechnung der Renten als Einkommen beim Wohngeldantragsteller möglich sei. Allein im Land Baden-Württemberg gehe die Zahl der Widersprüche zu diesem Problem in den vierstelligen Bereich. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss B 274.02 vom 30. Juni 2003 die Revision zugelassen.

143. Nach dem Bericht des Landes Hamburg bestehen nach wie vor besondere Vollzugsprobleme bei der Einkommensermittlung von Heimbewohnern, wenn der Ehegatte einen eigenen Haushalt führt und für diesen Haushalt selbst Wohngeld bezieht. Hierzu werde eine vollzugsfreundliche Ergänzung der Verwaltungsvorschrift benötigt.

2.4 Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften

144. Als besonders verwaltungsaufwändiger Bereich wird in den Länderberichten nach wie vor die Wohngeldbemessung bei Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften von Nicht-Familienmitgliedern durch Vergleichsberechnungen (§ 18 Nr. 4 WoGG) hervorgehoben, denen wegen des Schutzes von Ehe und Familie nach Artikel 6 Abs. 1 GG kein höherer Wohngeldanspruch zustehen darf als einem Familienhaushalt vergleichbarer Größe. Bei den Betroffenen herrsche zunehmend Unverständnis über die besondere Behandlung der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften im Wohngeldrecht, da diese eheähnliche Lebensform mehr und mehr zunehme und gesellschaftlich – in einigen Rechtsbereichen bereits auch normiert – mittlerweile als völlig „normal“ angesehen werden könne.

145. Immer mehr Antragstellerinnen und Antragsteller akzeptierten eine hohe Kürzung ihres Wohngeldanspruchs durch die Vergleichsberechnung nicht, zumal nach dem Wortlaut des § 18 Abs. 4 WoGG nur verhindert werden solle, dass keine Besserstellung gegenüber einem Familienhaushalt entsprechender Größe erfolge, was eine Gleichbehandlung nicht ausschließe.

146. Eine Vielzahl von Wohngeldstellen sei nicht länger bereit, das Verfahren der Vergleichsberechnung zu akzeptieren. Sie fordern, dass unverheiratete Partner in einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft wie Familien zu behandeln seien. Insbesondere nachdem auch das Wohnraumförderungsrecht an den Haushaltsbegriff anknüpfe, werde für das Festhalten an der wohngeldrechtlichen Begrifflichkeit kein Verständnis mehr aufgebracht.

2.5 Vorübergehende Abwesenheit

147. Von allen Ländern wird die Prüfung der Frage angeregt, ob Personen, die dem Grund nach keinen Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz oder auf Ausbildungsbeihilfe nach dem SGB III haben, bei Volljährigkeit und eigenem Wohnraum während der Ausbildung als nur vorübergehend abwesend vom Familienhaushalt zu betrachten sind (§ 4 Abs. 3 WoGG), oder ob sie mit der Folge eines eigenen Wohngeldanspruchs sich endgültig vom Familienhaushalt gelöst haben.

148. Alle Länder lehnen die Regelung der vorübergehenden Abwesenheit als nicht mehr zeitgemäß und zu arbeitsintensiv ab. Anzunehmen, diese Auszubildenden kehrten nach Beendigung ihrer Ausbildung am auswärtigen Ort in den Familienhaushalt zurück, sei lebensfremd und unter Berücksichtigung der besonderen Mobilitätsanforderungen auf dem europaweiten Arbeitsmarkt illusorisch. Wer in einer Wohnung wohnt und Miete bezahlt, sollte bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen Wohngeld erhalten können.

2.6 Sonstige Vollzugsprobleme

149. Aus den Berichten wird deutlich, dass die Einführung der bedarfsorientierten Grundsicherung ab 2003 und der damit verbundene Wechsel bisheriger Sozialhilfeempfänger vom besonderen Mietzuschuss in das allgemeine Wohngeld bei vielen Wohngeldstellen zu längeren Bearbeitungszeiten führt, da vielfach eine personelle Verstärkung aufgrund der kommunalen Haushaltslage nicht möglich sei. Es stoße bei den Wohngeldstellen auf Unverständnis, dass § 31 WoGG nicht für Haushalte, die Grundsicherungsleistungen erhalten, so geändert werde, dass in diesen Fällen besonderer Mietzuschuss zu gewähren sei. Gerade der infrage kommende Personenkreis habe große Probleme, die Antragstellung und Nachweisführung bei unterschiedlichen Leistungsträgern durchzuführen. Es entstehe zeitraubender Erläuterungsbedarf bei den zuständigen Stellen und führe bei den betroffenen Bürgern zu Unmut, da nicht einmal finanzielle Verbesserungen für sie damit verbunden seien.

150. Grundsätzlich seien die umfangreichen Erstattungsansprüche zwischen den Sozialleistungsträgern, die dem Wohngeldberechtigten kein erhöhtes Wohngeld bringen, auf ein Mindestmaß zu reduzieren, um den Verwaltungsaufwand bei den betroffenen Stellen einzudämmen. Dies gelte insbesondere für Ansprüche im Zusammenhang mit dem Wohngeld für Heimbewohner. Es sei zu überlegen, ob der notwendige finanzielle Ausgleich durch ein pauschalierendes Umlageverfahren herbeigeführt werden könne.

151. Vom Vollzug werde die Regelung des § 6 Abs. 2 Satz 2 WoGG als Verwaltungsvereinfachung begrüßt. Nach dieser Regelung kann bei Lastenzuschussfällen, bei denen bereits die Belastung aus Zinsen und Tilgung den Höchstbetrag nach § 8 Abs. 1 WoGG erreicht bzw. diesen übersteigt, auf eine individuelle Lastenberechnung verzichtet werden. Allerdings greife diese Vereinfachung bei Neufällen ab 1. Januar 2001 nur in begrenztem Maße, da die Eigenheimzulage nach neuem Recht nunmehr belastungsmindernd zu berücksichtigen ist und dadurch der Höchstbetrag nach § 8 Abs. 1 WoGG vielfach nicht mehr erreicht werde. Dies führe nach dem Kauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen aus dem Bestand vermehrt dazu, dass der Aufwand für die Erstellung der Lastenberechnungen in den Wohngeldstellen steigt, weil nunmehr hinsichtlich der berücksichtigungsfähigen Fremdmittel für Modernisierungsmaßnahmen im Einzelfall eine exakte Unterscheidung nach Instandsetzung und Modernisierung erforderlich werde, auf die es vorher bei Überschreitung der Höchstbeträge nach § 8 WoGV grundsätzlich nicht mehr ankam.

152. Der Anteil der Wohngeldempfänger ausländischer Herkunft bezogen auf den Gesamtbestand nehme ständig zu. Aufgrund unzulänglicher Deutschkenntnisse bei einer Vielzahl ausländischer Antragsteller sei die Antragsannahme in diesen Fällen langwierig, da erforderliche Unterlagen vielfach nicht eingereicht würden, weil deren Zweck oft nicht verstanden werde. Hieraus folge sehr häufig die Ablehnung des Antrages wegen fehlender Mitwirkung mit anschließendem Widerspruch. Nicht selten sei die Namensschreibweise unklar, was Kontrollabgleiche bei der Fallerfassung erschwere.

153. In den Wohngeldstellen und Widerspruchsbehörden seien Unklarheiten entstanden, wie der Begriff der erheblichen Veränderung der Verhältnisse i. S. d. § 27 Abs. 1 WoGG bei der Entscheidung über die Verkürzung des Bewilligungszeitraumes auszulegen ist. Im Vollzug werden damit nicht nur erhebliche Änderungen i. S. d. § 29 WoGG verstanden, sondern auch bedeutsame Änderungen im Sachverhalt.

154. In zwei Länderberichten wird angeregt, eine gesetzliche Möglichkeit zum Datenabgleich mit den Arbeitsämtern ähnlich der Regelung des § 177 BSHG über eine zentrale Auskunftsstelle zu schaffen. Nach Einschätzung dieser Länder müsse davon ausgegangen werden, dass ein beträchtlicher Teil der Wohngeldempfänger, die Arbeitslosengeld oder -hilfe erhalten, ihren Mitteilungspflichten bei einer Arbeitsaufnahme nicht oder nur verspätet nachkommen. Dadurch werde Wohngeld zu Unrecht gezahlt und müsse mit hohem Verwaltungsaufwand zurückgefordert werden.

155. In den Berichten zweier Länder wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, dem Wohngeldvollzug einige Regelungen in der Verwaltungsvorschrift an die Hand zu geben, mit denen es möglich sein müsse, Anträge auf Feststellung einer neuen Bezugsfertigkeit möglichst ohne weitere Inanspruchnahme technischer Amtshilfe im Sinne des Wohngeldrechts zu entscheiden. Insbesondere bei Mieten im umfangreich modernisierten Altbaubestand sei die Höchstbetragstabelle des § 8 Abs. 1 WoGG hinsichtlich der dort vorgenommenen Differenzierung der Baualtersklassen wenig brauchbar.

156. In Berichten zweier Länder wird auf die weiterhin zunehmenden Mietverhältnisse unter nahen Verwandten hingewiesen, die Probleme und hohen Aufwand für die notwendige Sachverhaltsaufklärung i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 WoGG nach sich führten. Hierfür seien ergänzende Verwaltungsvorschriften zur Aufwandsminderung des Vollzugs erforderlich.

157. Nach dem Bericht des Landes Sachsen sind Ablehnungen, Versagungen und Kürzungen von Wohngeld die wesentlichen Hauptgründe für verwaltungsintensive Widerspruchsverfahren. Viele Bürger würden zum Ausdruck bringen, dass sie nur deshalb mit einem Widerspruch die nochmalige Prüfung der Wohngeldentscheidung veranlassen wollen und auf einem förmlichen Widerspruchsbescheid bestehen, weil das Widerspruchsverfahren kostenfrei sei.

Zunehmend wird fast gegen jeden Ablehnungsbescheid Widerspruch eingelegt. In den Wohngeldstellen und den Widerspruchsbehörden nehme damit die Entscheidung von Widersprüchen immer mehr Arbeitszeit in Anspruch, zumal die Widersprüche zu über 90 % unbegründet seien. Es sei deshalb zu prüfen, ob der Umfang der Kostenfreiheit nach § 64 Abs. 1 SGB X dahin abgeändert werden könne, dass für unbegründete Widersprüche eine Bearbeitungspauschale erhoben werden dürfe. Zumindest sollte den Ländern hier eine Öffnungsklausel gewährt werden.

3. Verwaltungsaufwand

158. Die Länder Bayern, Hamburg und Niedersachsen haben mitgeteilt, dass sie – wie seit längerem in den Vorberichten – von der Abgabe eines Erhebungsbogens über den Verwaltungsaufwand für den Vollzug des Wohngeldgesetzes absehen. Detaillierte Aussagen zum Verwaltungsaufwand seien ohne umfassende Erhebung nicht möglich, wären gleichfalls mit einem übermäßigen Aufwand verbunden und würden die zuständigen Stellen, die an der Grenze der Leistungsfähigkeit angekommen seien, nur noch zusätzlich belasten. Zudem seien sinnvolle Vergleiche zwischen den Ländern aufgrund der unterschiedlichen Verwaltungsgliederungen erst möglich, wenn die Erhebungsmerkmale aktualisiert bzw. neu definiert würden. Durch die zum Teil fehlenden Erhebungen von Ländern lassen sich daher Gesamtaussagen zur Entwicklung des durchschnittlichen Verwaltungsaufwandes nur eingeschränkt treffen.

159. In den vorliegenden Länderberichten wird überwiegend zum Ausdruck gebracht, dass die Sachverhaltsaufklärung nach Inkrafttreten der Wohngeldnovelle am 1. Januar 2001 verwaltungsaufwendiger geworden sei (siehe Tz. 125). Darüber hinaus nehme die Zahl der Widersprüche gegen Entscheidungen der Bewilligungsstellen zu.

160. Den Wohngeldstellen mache die hohe Fluktuation des Personals zu schaffen. Es sei kaum mehr möglich, den an das Personal zu stellenden qualitativen Anforderungen durch Aus- und Weiterbildungsangebote gerecht zu werden. Dabei sei zu beachten, dass das Personal überwiegend dem Bereich des mittleren Dienstes zuzuordnen sei und hinsichtlich des gesetzeskonformen Vollzugs an seine Grenzen stoße.

161. Der Beratungsaufwand für interessierte Bürger in den Wohngeldstellen habe deutlich zugenommen. Insbesondere durch den Wegfall der bisher vom Bund zentral bereitgestellten Informationsbroschüren sei der Wunsch nach individueller Beratung vor Ort ausgeweitet worden. Auch das ersatzweise vom Presse- und Informationsamt der Bundesregierung herausgegebene Faltblatt „Wohngeld ab 2002“ genüge praktischen Bürgeranliegen weitgehend nicht. Die darüber hinaus vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen unter www.bmvbw.de im Internet zur Verfügung gestellte Datei „Ratschläge und Hinweise zum Wohngeld ab 2002“ könne den Informationsanforderungen nur entsprechen, wenn die interessierten Bürger über die entsprechenden Zugangsvoraussetzungen verfügen, was beim Wohngeldklientel erfahrungsgemäß weitgehend nicht zutreffe.

162. Die Bewilligungsstellen seien im Vollzug der Wohngeldnovelle mit einem deutlichen Anstieg der Anträge konfrontiert worden (in Bayern z. B. Steigerung um bis zu 85 % im Jahre 2002 gegenüber dem Jahr 2000). Gleichzeitig sei die Zahl der Ablehnungsbescheide gestiegen. Die Gründe für die höhere Zahl der Anträge werde insbesondere in regional gestiegener Arbeitslosigkeit, wechselnder Einkommenshöhe, einer sich häufig verändernden Familiensituation und in Sachverhalten gesehen, die Abweichungen vom Regelbewilligungszeitraum erfordern (z. B. Auslaufen des Bescheides über Arbeitslosengeld oder -hilfe). Eine nicht geringe Zahl der Ablehnungsbescheide für Erstanträge in den neuen Ländern im Jahre 2001 sei auf die von den Medien undifferenziert weitergegebenen Informationen über Leistungsverbesserungen in den alten Ländern zurückzuführen, die ebensolche Erwartungen bei Bürgern in den neuen Ländern weckten, obwohl das in die Novelle integrierte Wohngeldrecht Ost bereits ein sehr hohes Leistungsniveau aufwies. Die Einführung der breiter gestaffelten Baualtersklassen- und Mietenstufenstruktur in den neuen Ländern ab 1. Januar 2002 habe deshalb im Bereich der Mietenstufen I und II besonders bei Alleinstehendenhaushalten und Erstanträgen zu einem Anstieg der Ablehnungsbescheide geführt, die erhöhten Beratungs- und Begründungsaufwand erforderten.

163. In einigen Berichten der Länder wird bekundet, dass bei Rückforderungsansprüchen der Wohngeldstellen die Zahlungsmoral der Bürger weiterhin ungenügend sei. Dies verursache einen hohen Aufwand für Zahlungserinnerungen, die Einleitung von Mahn- und Vollstreckungsverfahren sowie die Überwachung der Rückzahlungen. Verstärkt seien in diesem Zusammenhang außerdem soziale Härtefälle zu prüfen, in deren Ergebnis Wohngeldrückzahlungen gestundet und im Einzelfällen befristet niedergeschlagen werden müssen.

X. Geschäftslage bei den Wohngeldstellen

164. In den Erfahrungsberichten der Länder wird wegen fehlender verbindlicher Erhebungsgrundlagen nur zum Teil auf die Geschäftslage der für das allgemeine Wohngeld zuständigen Stellen eingegangen, während die Geschäftslage der mit dem besonderen Mietzuschuss befassten Sozialämter allgemein unbewertet blieb.

165. Die mit der Wohngeldnovelle verbundenen Leistungsverbesserungen und Rechtsänderungen zum 1. Januar 2001 hätten zu einem drastischen Anstieg der Zahl der Anträge und daraus folgendem Bearbeitungsstau mit Rückständen von mehreren Monaten geführt, der erst nach und nach abgebaut und zum Teil durch Vorschusszahlungen überbrückt werden konnte. Zu diesem Rückstau habe der erhebliche Mehraufwand für die zeitgleich erforderliche Abwicklung des einmaligen Heizkostenzuschusses wesentlich beigetragen. Die Wohngeldstellen konnten zum großen Teil den Mehraufwand aufgrund der angespannten Finanzlage der Kreise und Kommunen nicht durch Personalverstärkungen abfangen.

166. Der Verwaltungsaufwand des Jahres 2001 je Wohngeldbescheid hat sich gegenüber dem Vorbericht 1999, der den Aufwand des Jahres 1998 wiedergibt, durchschnittlich erhöht von 54,10 auf 56,38 Euro bei gleichzeitiger Zunahme der Differenzierung zwischen den Ländern. So berichten die neuen Bundesländer mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt über deutlich sinkende Ausgaben pro Bescheid (z. B.

Brandenburg von 46,14 auf 40,26 Euro), während die alten Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein über zum Teil hohe Ausgabensteigerungen informieren (z. B. Nordrhein-Westfalen von 57,68 auf 68,72 Euro). Das subjektive Empfinden der Länder, dass sich der Verwaltungsaufwand nach Inkrafttreten der Novelle deutlich gesteigert habe, wird insbesondere durch die konkrete Datenlage der Länderberichte (unter Berücksichtigung der Inflationsrate) nicht bestätigt. Dies gilt umso mehr, als die Länderberichte zum Teil die Information enthalten, dass der Mehraufwand für die Abwicklung des einmaligen Heizkostenzuschusses in den Wohngeldstellen bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwandes für die Wohngeldbescheide nicht herausgerechnet werden konnte. Das Land Berlin schätzt ein, dass der gegenüber der letzten Erhebung gesunkene Verwaltungsaufwand mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich auf den erhöhten Leistungsdruck zurückzuführen sei, dem die Sachbearbeiter im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen ausgesetzt waren.

167. Pro Vollbeschäftigtem in den für das Wohngeld zuständigen Stellen wurden im Jahre 2001 nach den vorliegenden Länderberichten durchschnittlich etwas über 800 Wohngeldfälle bearbeitet. Auch hier ist nach den Berichten der Länder eine Differenzierung zwischen alten und neuen Ländern zu beobachten. Während im Jahre 2001 in den neuen Ländern einschließlich Berlin zwischen 600 und 1 200 Wohngeldfälle von einem Vollbeschäftigten bearbeitet wurden, sind es in den alten Ländern zwischen 300 und 750 Wohngeldfälle.

168. Das Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zum ausgezahlten Wohngeld beträgt im Jahr 2001 nach den vorliegenden Länderberichten 9,0 %. Damit hat sich dieses Verhältnis gegenüber dem Vorbericht (8,9 %) leicht erhöht.

Anlage 1 Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte (zu Einleitung Nr. 2)

Jahr	Drucksache	Ausschussdrucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V/796	V/1687	11. Mai 1967
1967	V/2399	V/4152	13. Mai 1969
1970	VI/378	VI/1325	4. November 1970
1971	VI/3237		(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	7/1833	2. April 1974
1974	7/1563	7/1833	2. April 1974
1975	7/4460	7/5012	23. Juni 1976
1977	8/707		(im zuständigen Bundestagsausschuss zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)
1979	8/3528	8/4011	22. Mai 1980
1981	9/1242	9/2355	(formell nicht abschließend behandelt)
1983	10/854	10/1144	6. April 1984
1985	10/3222	10/3475	20. Juni 1985
1987	11/1583	11/2394	9. Juni 1988
1989	11/6483	11/7214	31. Mai 1990
1991	12/2356	–	6. November 1992
1992	12/4062	–	Bericht über die Auswirkungen des Wohngeldsondergesetzes (im Plenum nicht behandelt)
1993	12/7153	12/7922	16. Juni 1994
1995	13/4254	13/5831	18. Oktober 1996
1997	13/10384	13/11115	24. Juni 1998
1999	14/3070	14/4705	10. Mai 2001

Anlage 2 Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland sowie in den alten und in den neuen Ländern

Jahr	fertig gestellte Wohnungen				
	in Wohn- und Nichtwohn-gebäuden	darunter in neu errichteten Wohngebäuden			
		insgesamt	davon in		
			Einfamilien-häusern	Zweifamilien-häusern	Mehrfamilien-häusern[1)]
alte Länder					
1980	388.904	363.094	160.347	88.720	114.027
1981	365.462	337.968	129.729	90.318	117.921
1982	347.002	315.336	101.558	87.400	126.378
1983	340.781	312.217	88.150	78.924	145.143
1984	398.373	366.816	93.477	82.510	190.829
1985	312.053	284.438	83.668	68.068	132.702
1986	251.940	227.721	79.627	61.798	86.296
1987	217.343	196.112	81.809	43.300	71.003
1988	208.621	186.191	90.953	32.426	62.812
1989	238.617	214.438	105.522	35.318	73.598
1990	256.488	224.080	93.685	33.664	96.731
1991	314.508	268.931	94.150	39.650	135.131
1992	374.575	322.109	94.740	42.612	184.757
1993	431.853	373.903	101.867	49.272	222.764
1994	505.179	442.453	119.377	62.256	260.820
1995	498.543	433.723	104.625	59.476	269.622
1996	416.122	359.836	92.370	49.494	217.972
1997	400.350	345.668	106.408	49.722	189.538
1998	372.243	325.053	118.980	48.342	157.731
1999	369.773	325.967	136.025	49.232	140.710
2000	336.760	299.762	137.755	45.152	116.855
2001	267.933	238.491	114.882	35.828	87.781
2002 p	240.588	213.303	108.609	32.692	72.002
neue Länder					
1991	16.670	–	–	–	–
1992	11.477	–	–	–	–
1993	23.598	20.217	10.479	2.426	7.312
1994	67.704	59.275	23.121	7.600	28.554
1995	104.214	90.883	30.574	10.490	49.819
1996	143.366	125.413	34.384	12.554	78.475
1997	177.829	155.452	41.878	13.048	100.526
1998	128.447	107.184	42.251	11.038	53.895
1999	102.865	80.600	42.438	9.636	28.526
2000	86.284	68.769	38.962	7.846	21.961
2001	58.254	47.434	29.304	5.358	12.772
2002 p	49.013	40.393	26.648	4.936	8.809

noch **Anlage 2**

Jahr	fertig gestellte Wohnungen				
	in Wohn- und Nichtwohngebäuden	darunter in neu errichteten Wohngebäuden			
		insgesamt	davon in		
			Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern[1)]
Deutschland					
1991	331.178	–	–	–	–
1992	386.052	–	–	–	–
1993	455.451	394.120	112.346	51.698	230.076
1994	572.883	501.728	142.498	69.856	289.374
1995	602.757	524.606	135.199	69.966	319.441
1996	559.488	485.249	126.754	62.048	296.447
1997	578.179	501.120	148.286	62.770	290.064
1998	500.690	432.237	161.231	59.380	211.626
1999	472.638	406.567	178.463	58.868	169.236
2000	423.044	368.531	176.717	52.998	138.816
2001	326.187	285.925	144.186	41.186	100.553
2002 p	289.601	253.696	135.257	37.628	80.811

p = vorläufig
1) einschl. Wohnungen in Wohnheimen
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 1 (Bautätigkeit)

Anlage 3 Genehmigte Wohnungen in Deutschland sowie in den alten und in den neuen Ländern

Jahr	genehmigte Wohnungen				
	in Wohn- und Nichtwohngebäuden	darunter in neu errichteten Wohngebäuden			
		insgesamt	davon in		
			Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern[1)]
alte Länder					
1980	380.609	355.589	135.070	94.424	126.095
1981	355.981	328.635	101.010	93.714	133.911
1982	335.007	305.476	78.207	72.746	154.523
1983	419.655	384.859	98.815	86.464	199.580
1984	336.080	306.923	84.951	67.412	154.560
1985	252.248	225.567	78.408	53.532	93.627
1986	219.205	195.711	84.237	48.014	63.460
1987	190.696	169.566	88.811	27.998	52.757
1988	214.252	191.233	97.339	30.912	62.982
1989	276.042	245.642	105.014	36.042	104.586
1990	391.430	331.652	107.458	46.934	177.260
1991	400.607	340.639	96.150	44.636	199.853
1992	458.840	394.114	103.916	52.258	237.940
1993	524.083	453.346	112.030	60.150	281.166
1994	586.548	514.306	123.232	70.118	320.956
1995	458.619	395.213	96.156	51.294	247.763
1996	390.083	337.622	105.368	48.566	183.688
1997	372.728	322.742	119.161	46.922	156.659
1998	361.738	318.819	138.056	48.538	132.225
1999	345.210	307.769	145.604	46.776	115.389
2000	282.236	250.601	124.762	37.154	88.685
2001	240.942	214.710	109.622	31.030	74.058
2002 p	232.045	207.838	112.993	30.798	64.047
neue Länder					
1991	5.484	4.585	2.189	476	1.920
1992	26.525	22.647	10.256	2.398	9.993
1993	82.529	72.589	24.815	7.544	40.230
1994	126.088	110.533	33.197	11.808	65.528
1995	180.011	157.482	38.601	14.366	104.515
1996	186.155	159.072	43.511	14.128	101.433
1997	155.368	129.985	46.180	11.766	72.039
1998	113.973	88.775	43.537	9.380	35.858
1999	91.874	71.308	42.678	8.140	20.490
2000	66.104	53.647	32.934	6.010	14.703
2001	50.036	41.854	27.100	4.742	10.012
2002 p	42.075	35.410	24.158	3.954	7.298

noch **Anlage 3**

Jahr	genehmigte Wohnungen				
	in Wohn- und Nichtwohngebäuden	darunter in neu errichteten Wohngebäuden			
		insgesamt	davon in		
			Einfamilienhäusern	Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern[1)]
Deutschland					
1991	406.091	345.224	98.339	45.112	201.773
1992	485.365	416.761	114.172	54.656	247.933
1993	606.612	525.935	136.845	67.694	321.396
1994	712.636	624.839	156.429	81.926	386.484
1995	638.630	552.695	134.757	65.660	352.278
1996	576.238	496.694	148.879	62.694	285.121
1997	528.096	452.727	165.341	58.688	228.698
1998	475.711	407.594	181.593	57.918	168.083
1999	437.084	379.077	188.282	54.916	135.879
2000	348.340	304.248	157.696	43.164	103.388
2001	290.978	256.564	136.722	35.772	84.070
2002 p	274.120	243.248	137.151	34.752	71.345

p = vorläufig
1) einschl. Wohnungen in Wohnheimen
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 1 (Bautätigkeit)

Anlage 4 Anteil von Kommunen mit Mietspiegeln nach Größenklassen

Deutschland	**Anteil Mietspiegel führender Kommunen**
Größenklasse	**Prozent**
>=500.000 Einwohner	*91,7*
bis unter 500.000 Einwohner	*85,7*
bis unter 100.000 Einwohner	*73,4*
bis unter 50.000 Einwohner	*37,7*
bis unter 20.000 Einwohner	*6,5*
5.000 Einwohner und weniger	*0,0*

alte Länder	**Anteil Mietspiegel führender Kommunen**
Größenklasse	**Prozent**
>=500.000 Einwohner	*90,9*
bis unter 500.000 Einwohner	*82,8*
bis unter 100.000 Einwohner	*71,4*
bis unter 50.000 Einwohner	*37,1*
bis unter 20.000 Einwohner	*7,3*
5.000 Einwohner und weniger	*0,0*

neue Länder	**Anteil Mietspiegel führender Kommunen**
Größenklasse	**Prozent**
>=500.000 Einwohner	*100,0*
bis unter 500.000 Einwohner	*100,0*
bis unter 100.000 Einwohner	*90,9*
bis unter 50.000 Einwohner	*40,5*
bis unter 20.000 Einwohner	*2,3*
5.000 Einwohner und weniger	*0,0*

Quelle: BBR - Mietspiegelsammlung

Anlage 5 Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel

Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel
> 500.000 Einwohner
Berlin
Hamburg
München
Frankfurt am Main
Essen
Dortmund
Stuttgart
Duisburg
< 500.000 > 100.000 Einwohner
Leipzig
Nürnberg
Dresden
Bochum
Mannheim
Bonn
Münster
Chemnitz
Halle (Saale)
Kiel
Lübeck
Freiburg im Breisgau
Hagen
Erfurt
Mainz
Herne
Ludwigshafen
Heidelberg
Darmstadt
Witten
Trier
< 100.000 Einwohner
Schwerin
Esslingen
Minden
Worms
Konstanz
Brandenburg an der Havel
Neubrandenburg
Frankfurt (Oder)
Aschaffenburg
Friedrichshafen

noch Anlage 5

Kommunen mit qualifiziertem Mietspiegel
< 50.000 Einwohner
Speyer
Wismar
Straubing
Schwedt/Oder
Germering
Coesfeld
Strausberg
Hennigsdorf
Prenzlau
Garching b. München
Angermünde

Quelle: BBR - Mietspiegelsammlung

Anlage 6 Verteilung der Absolutmieten in Prozent

Monatsmieten in Euro (bruttokalt)	Deutschland	alte Länder	neue Länder
Unter 200	*5,7*	*4,0*	*11,9*
200 bis unter 300	*22,4*	*18,3*	*36,6*
300 bis unter 400	*28,8*	*28,3*	*30,7*
400 bis unter 500	*19,7*	*21,8*	*12,4*
500 bis unter 600	*11,0*	*12,8*	*4,6*
600 und mehr	*12,4*	*14,9*	*3,7*
Insgesamt	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Quelle: Mikrozensus 2002

Anlage 7 Verteilung der Quadratmetermieten in Prozent

Miete in Euro/m² (bruttokalt)	Deutschland	alte Länder	neue Länder
Unter 3,5	*4,6*	*4,1*	*6,1*
3,5 bis unter 4,0	*4,9*	*4,1*	*7,7*
4,0 bis unter 4,5	*8,3*	*7,1*	*12,6*
4,5 bis unter 5,0	*10,9*	*9,7*	*14,9*
5,0 bis unter 6,0	*27,6*	*26,1*	*33,0*
6,0 bis unter 7,0	*19,7*	*20,8*	*16,0*
7,0 und mehr	*24,0*	*28,1*	*9,7*
Insgesamt	*100,0*	*100,0*	*100,0*

Quelle: Mikrozensus 2002

Anlage 8 Bruttokaltmiete 2002 nach Baualter, Wohnfläche, Haushaltsgröße und Familiensituation

Gebäude-/ Wohnungsmerkmal	Deutschland		alte Länder		neue Länder	
	Bruttokaltmiete in Euro		Bruttokaltmiete in Euro		Bruttokaltmiete in Euro	
	je m²	je Wohnung	je m²	je Wohnung	je m²	je Wohnung
Baualtersklassen:						
bis 1900	5,33	396,-	5,49	421,-	4,82	322,-
1901 – 1918	5,63	415,-	5,78	440,-	5,19	354,-
1919 – 1948	5,60	380,-	5,74	400,-	5,17	322,-
1949 – 1978	5,92	392,-	6,03	410,-	5,18	296,-
1979 – 1986	6,02	413,-	6,43	478,-	5,02	291,-
1987 – 1990	6,09	424,-	6,67	512,-	4,89	285,-
1991 – 2000	6,73	508,-	6,83	531,-	6,43	445,-
2001 und später	7,08	546,-	7,24	590,-	6,50	418,-
Wohnfläche in m²:						
unter 40 m²	7,39	232,-	8,06	250,-	5,55	181,-
40 bis unter 60 m²	6,14	311,-	6,52	328,-	5,33	274,-
60 bis unter 80 m²	5,90	400,-	6,09	415,-	5,24	350,-
80 bis unter 100 m²	5,81	503,-	5,89	510,-	5,26	456,-
100 bis unter 120 m²	5,73	602,-	6,78	606,-	5,99	562,-
120 m² und mehr	5,48	771,-	5,51	776,-	6,12	701,-
Haushaltsgröße (Zahl der Personen):						
1 Person	5,69	343,-	5,87	362,-	4,84	271,-
2 Personen	5,60	430,-	5,76	459,-	5,05	342,-
3 Personen	5,53	478,-	5,68	507,-	4,88	387,-
4 Personen	5,49	527,-	5,61	649,-	4,88	423,-
5 Personen und mehr	5,28	558,-	5,97	570,-	4,59	461,-
Familiensituation:						
ohne Kinder	5,64	384,-	5,61	406,-	4,99	306,-
mit Kindern	5,48	493,-	5,81	518,-	4,99	395,-
davon mit 1 Kind	5,55	467,-	5,70	495,-	4,97	379,-
2 Kindern	5,48	519,-	5,59	539,-	4,89	419,-
3 Kindern	5,31	538,-	5,37	550,-	4,82	445,-
4 und mehr Kindern	5,22	587,-	5,32	599,-	4,46	486,-

Quelle: Mikrozensus 2002

Anlage 9 Mietenentwicklung in ausgewählten Mietwohnungsmärkten

Stadt	Entwicklung 2002 gegenüber Vorjahr	Teilmarkt mit der höchsten Dynamik (Entwicklung 2002 gegenüber Vorjahr)	
Berlin (West)	*0 %*	Neubau mittlerer Wohnwert	*3 %*
Berlin (Ost)	*7 %*	Altbau guter Wohnwert	*11 %*
Düsseldorf	*0 %*	Altbau guter Wohnwert	*1 %*
Frankfurt	*9 %*	Neubau mittlerer Wohnwert	*20 %*
Hamburg	*2 %*	Altbau guter Wohnwert	*7 %*
Köln	*2 %*	Erstbezug mittlerer Wohnwert	*6 %*
Leipzig	*– 1 %*	Neubau guter Wohnwert	*3 %*
München	*3 %*	Erstbezug mittlerer Wohnwert	*5 %*
Stuttgart	*1 %*	Altbau guter Wohnwert	*4 %*

Quelle: RDM Immobilienpreisspiegel 2001/2002

Anlage 10 Mietbelastung der Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsnettoeinkommen, Erwerbssituation und Einzugsjahr

Haushaltsnettoeinkommen	Deutschland	alte Länder	neue Länder
bis unter 900 Euro	*42,9 %*	*44,9 %*	*37,6 %*
900 bis unter 1.300 Euro	*29,6 %*	*31,1 %*	*26,2 %*
1.300 bis unter 2.000 Euro	*23,8 %*	*24,9 %*	*19,9 %*
2.000 bis 3.200 Euro	*18,2 %*	–	–
Erwerbssituation			
Erwerbstätige	*20,9 %*	*21,2 %*	*19,2 %*
Erwerbslose	*29,3 %*	*31,0 %*	*25,9 %*
Nichterwerbspersonen	*24,0 %*	*24,8 %*	*21,3 %*
darunter: Rentner	*23,1 %*	*23,9 %*	*20,8 %*
Einzugsjahr			
vor 1981	*20,6 %*	*21,3 %*	*18,1 %*
1981 bis 1990	*20,1 %*	*20,9 %*	*16,9 %*
1991 bis 2000	*22,0 %*	*22,3 %*	*20,8 %*
2001 und später	*23,6 %*	*19,2 %*	*22,7 %*

Quelle: Mikrozensus 2002

Anlage 11 Städte mit 50 000 und mehr Einwohnern mit Nettokaltmieten unter 4 Euro bzw. über 10 Euro/m²/Monat

Stadt	Nettokaltmiete je m² Wohnfläche	Einwohner
	Euro	Anzahl
Schweinfurt, Stadt	3,45	54.568
Hattingen, Stadt	3,73	58.023
Herford, Stadt	3,60	65.097
Plauen, Stadt	3,50	71.155
Viersen, Stadt	3,35	77.259
Arnsberg, Stadt	3,20	77.396
Dessau, Stadt	3,85	80.965
Flensburg, Stadt	3,80	84.480
Iserlohn, Stadt	3,60	98.865
Witten, Stadt	3,90	103.158
Koblenz, Stadt	3,80	107.730
Siegen, Stadt	3,90	108.397
Bremerhaven, Stadt	3,60	118.701
Recklinghausen, Stadt	3,50	124.587
Leverkusen, Stadt	3,70	160.829
Herne, Stadt	3,58	174.018
Magdeburg, Stadt	3,83	229.755
Gelsenkirchen, Stadt	3,07	276.740
Berlin Ost	3,70	1.269.654

Stadt	Nettokaltmiete je m² Wohnfläche	Einwohner
	Euro	Anzahl
München, Stadt	13,50	1.227.958
Düsseldorf, Stadt	11,75	570.765
Bad Homburg v. d. Höhe, Stadt	10,70	52.858
Darmstadt, Stadt	10,20	138.457
Baden-Baden, Stadt	10,20	53.084

Quelle: RDM-Immobilienpreisspiegel 2002

Anlage 12 Rechtsgrundlagen für die Leistung von Wohngeld (zu Einleitung Nr. 1)

Wohngeldgesetz (WoGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2002 (BGBl. I S. 474), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 2002 (BGBl. I S. 2690).

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2722).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes 2002 (WoGVwV 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2001 (BAnz. Nr. 11a vom 17. Januar 2002).

Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322).

Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2001 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2002 (BGBl. I S. 4621).

Anlage 13 Leistungen für allgemeines Wohngeld nach Haushaltsgrößen in den alten und in den neuen Ländern

Haushalts-größe (Personen)	Mietzuschussempfänger				Lastenzuschuss			
	Anteil in %		durchschnittlicher monatlicher Miet-zuschuss (Euro)		Anteil in %		durchschnittlicher monatlicher Lasten-zuschuss (Euro)	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
alte Länder								
1	*46,5*	*48,9*	49	76	*21,2*	*19,8*	56	69
2	*15,9*	*16,1*	70	97	*10,9*	*11,1*	74	91
3	*11,7*	*11,7*	91	121	*8,7*	*9,4*	93	111
4	*13,2*	*12,2*	110	151	*19,3*	*22,1*	93	117
5	*7,5*	*6,6*	128	180	*18,5*	*19,0*	98	134
6 und mehr	*5,2*	*4,4*	179	245	*21,4*	*18,6*	165	213
insgesamt (Anzahl)	834.989	1.071.422	78	108	55.907	72.991	99	125
neue Länder								
1	*54,4*	*56,2*	67	66	*23,8*	*24,3*	56	64
2	*20,7*	*20,5*	98	97	*16,1*	*16,9*	74	84
3	*12,4*	*11,8*	116	114	*16,2*	*16,9*	89	99
4	*8,3*	*7,8*	134	137	*26,7*	*25,9*	104	117
5	*2,8*	*2,5*	163	170	*11,2*	*10,6*	126	145
6 und mehr	*1,4*	*1,2*	228	238	*6,1*	*5,3*	172	202
insgesamt (Anzahl)	557.065	622.645	90	88	49.557	61.496	92	103

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 14 Wohngeldansprüche der bisher Berechtigten von allgemeinem Wohngeld vor und nach der Reform (2001) in den alten und in den neuen Ländern

HH-Größe	Anzahl der Haushalte	altes Recht	neues Recht	Differenz
		allgemeines Wohngeld		
		Euro		
	alte Länder			
1	458.533	52,15	83,85	31,19
2	149.316	72,09	110,95	38,86
3	111.220	90,5	136,51	46,02
4	127.966	108,91	164,12	55,22
5	75.162	123,73	188,16	64,42
6 und mehr	56.322	178,95	253,6	74,65
insgesamt	978.519	79,76	122,2	42,44
	neue Länder			
1	325.688	53,17	71,07	17,9
2	125.859	91,01	102,77	11,76
3	76.665	103,79	119,64	15,85
4	59.227	115,04	141,63	26,59
5	20.742	136,51	171,79	34,77
6 und mehr	10.454	195,31	233,15	37,84
insgesamt	618.635	78,23	96,63	18,41

Basis: altes Recht errechnete Ansprüche, neues Recht ausgewiesene Wohngeldansprüche
Quelle: 25 % Wohngeldstichprobe 2001; Berechnungen Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

Anlage 15 Richtfläche und tatsächliche Wohnfläche der Hauptmieter mit allgemeinem Wohngeld bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen in den Mietenstufen 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Haushalts-größe (Personen)	Richtfläche WoGG	Tatsächliche Fläche						
		durch-schnittl. Fläche	Mietenstufe					
			I	II	III	IV	V	VI
	m²							
alte Länder								
1	48	49	55	51	49	46	45	44
2	62	64	72	67	64	62	60	59
3	74	75	85	78	74	72	70	69
4	86	83	94	87	81	79	77	75
5	98	90	104	96	88	86	83	80
6 und mehr	110 und mehr	102	118	107	99	97	93	91
insgesamt	–	65	77	70	63	61	59	57

Haushalts-größe (Personen)	Richtfläche WoGG	durch-schnittl. Fläche
neue Länder		
1	48	46
2	62	57
3	74	66
4	86	77
5	98	86
6 und mehr	110 und mehr	99
insgesamt	–	55

Quelle: Wohngeld-Statistik, 25%-Stichprobe

Anlage 16 Mietvorteile von öffentlich geförderten Wohnungen der Empfänger von allgemeinem Wohngeld 2001[1] in den alten Ländern

Mietenstufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist						alle Alters- und Ausstattungsklassen
	bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1977		ab 1. Januar 1978 bis 31. Dezember 1991	ab 1. Januar 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum			
	Euro/m²						
alte Länder							
I	– 0,30	– 0,36	– 0,14	– 0,33	– 0,10	0,01	– 0,10
II	– 0,37	– 0,07	– 0,11	– 0,11	– 0,17	0,12	– 0,13
III	– 0,39	0,25	– 0,06	0,15	– 0,01	0,31	0,00
IV	– 0,21	0,33	0,19	0,43	0,34	0,56	0,26
V	0,12	0,88	1,59	1,09	0,86	1,15	0,70
VI	– 0,49	1,04	0,76	1,74	1,08	1,09	1,06
insgesamt	– 0,28	0,08	0,14	0,00	– 0,25	0,01	– 0,09

[1] Unterschied zwischen den durch die Wohngeldstatistik ausgewiesenen Mieten je Quadratmeter von nicht preisgebundenen und öffentlich geförderten Wohnungen.

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 17 Verteilung der Hauptmieter mit allgemeinem Wohngeld auf Wohnungstypen und Mietenstufen in den alten und in den neuen Ländern

Alte Länder

Wohnraum bezugsfertiggeworden von … bis	Mietenstufe													
	insgesamt		I		II		III		IV		V		VI	
	frei finanz.	öff. gef.	frei finanz.	öff. gef.	frei finanz.	öff. gef.	frei finanz.	öff. gef.	frei finanz.	öff. gef.	frei finanz.	öff. gef.	frei finanz.	öff. gef.
	%													
Altbau bis 1948	*14,5*		*9,5*		*12,7*		*17,2*		*13,7*		*13,8*		*13,6*	
Neubau	*52,4*	*33,2*	*68,4*	*22,1*	*63,6*	*23,7*	*48,5*	*34,3*	*46,8*	*39,6*	*43,2*	*42,9*	*55,0*	*31,4*
davon														
1948 bis 1965	*22,2*	*10,4*	*20,7*	*6,1*	*22,0*	*6,5*	*23,2*	*10,8*	*20,8*	*14,1*	*22,6*	*12,1*	*24,7*	*12,0*
1966 bis 1977	*12,1*	*10,4*	*14,0*	*4,2*	*14,1*	*6,5*	*11,0*	*11,5*	*12,2*	*12,3*	*10,5*	*15,2*	*17,1*	*8,5*
1978 bis 1991	*7,9*	*5,5*	*13,0*	*3,6*	*11,2*	*4,2*	*6,8*	*5,9*	*6,5*	*5,7*	*5,1*	*7,5*	*7,0*	*6,3*
1992 und später	*10,0*	*6,8*	*20,6*	*8,2*	*16,4*	*6,4*	*7,6*	*6,1*	*7,3*	*7,5*	*5,0*	*8,2*	*6,3*	*4,6*
insgesamt	*66,8*	*33,2*	*77,9*	*22,1*	*76,3*	*23,7*	*65,7*	*34,3*	*60,4*	*39,6*	*57,1*	*42,9*	*68,6*	*31,4*
Zahl der Hauptmieter mit Wohngeld insgesamt	983.204		99.411		171.280		384.134		183.748		120.665		23.966	

Abweichung der Summen durch Runden

Neue Länder

Wohnraum bezugsfertiggeworden von … bis	frei finanz.	öff. gef.	insgesamt
	%		
Altbau bis 1948	*26,66*		*26,66*
Neubau	*71,27*	*2,07*	*73,34*
davon			
1948 bis 1965	*13,12*	*0,01*	*13,13*
1966 bis 1977	*16,30*	*0,02*	*16,32*
1978 bis 1991	*29,35*	*0,24*	*29,59*
1992 und später	*12,50*	*1,79*	*14,30*
insgesamt	*97,93*	*2,07*	*100,00*
Zahl der Hauptmieter mit Wohngeld	578.650	12.239	590.889

Abweichung der Summen durch Runden
Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 18 Durchschnittliche Wohnflächen der Empfänger von allgemeinem Wohngeld in den alten Ländern

Haushalts-größe (Personen)	Mietzuschussempfänger				Lastenzuschussempfänger			
	1998	1999	2000	2001	1998	1999	2000	2001
	m²							
1	47	47	47	44	88	88	89	91
2	64	63	64	64	101	100	101	103
3	73	74	74	75	108	109	110	111
4	81	81	82	83	115	116	117	118
5	89	89	89	90	122	123	124	126
6 und mehr	100	100	101	102	139	140	141	142
insgesamt	63	63	63	61	114	114	115	116

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 19 Wohnflächen der Hauptmieter mit allgemeinem Wohngeld 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Haushalts-größe (Personen)	Richtfläche WoGG	Anteil der Hauptmieter mit einer Wohnfläche von … bis unter … % der jeweiligen Richtfläche				
		weniger als 80	80 bis 90	90 bis 110	110 bis 120	120 und mehr
	m²	%				
		alte Länder				
1	*48*	*23,4*	*15,0*	*26,1*	*10,6*	*24,9*
2	*62*	*12,9*	*15,0*	*37,1*	*13,0*	*22,0*
3	*74*	*13,6*	*14,9*	*44,4*	*9,5*	*17,6*
4	*86*	*18,3*	*23,7*	*36,5*	*9,8*	*11,7*
5	*98*	*28,8*	*21,4*	*31,5*	*7,2*	*11,1*
insgesamt[1]	–	*19,9*	*16,7*	*32,4*	*10,5*	*20,5*
		neue Länder				
1	*48*	*27,9*	*12,2*	*33,5*	*10,2*	*16,2*
2	*62*	*26,7*	*11,5*	*43,5*	*8,8*	*9,6*
3	*74*	*32,6*	*18,7*	*33,9*	*6,0*	*8,8*
4	*86*	*32,4*	*26,3*	*27,4*	*6,2*	*7,7*
5	*98*	*40,9*	*19,4*	*24,5*	*6,9*	*8,4*
insgesamt[1]	–	*28,9*	*14,2*	*35,0*	*9,0*	*12,9*

[1] bezogen auf Haushalte mit 1 bis 5 Personen
Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 20 Quadratmetermiete der Hauptmieter mit allgemeinem Wohngeld 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Mietenstufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist					alle Alters-und Ausstattungs-klassen
	bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1991		ab 1. Januar 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammel-heizung und mit Bad oder Duschraum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammel-heizung und mit Bad oder Duschraum		
	Euro/m²					
alte Länder						
I	3,55	4,13	4,10	4,35	4,86	4,36
II	4,13	4,77	5,06	5,05	5,51	5,02
III	4,61	5,33	5,57	5,68	6,04	5,53
IV	5,26	5,79	5,98	6,12	6,56	6,00
V	5,63	6,42	7,07	6,54	7,01	6,52
VI	5,88	7,01	6,95	7,28	7,52	7,12
insgesamt	4,60	5,40	5,22	5,66	5,87	5,53
neue Länder						
insgesamt	3,57	5,07	3,61	4,98	5,51	5,00

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 21 Quadratmetermiete der Empfänger von besonderem Mietzuschuss 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Mietenstufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist					alle Alters- und Ausstat-tungsklassen
	bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1991		ab 1. Januar 1992	
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammel-heizung und mit Bad oder Duschraum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammel-heizung und mit Bad oder Duschraum		
	Euro/m²					
alte Länder						
I	3,54	4,35	4,09	4,55	4,92	4,49
II	4,25	4,86	4,96	5,11	5,45	5,03
III	4,81	5,53	5,69	5,88	6,03	5,67
IV	5,21	5,84	6,12	6,12	6,46	6,00
V	5,64	6,51	6,47	6,60	6,92	6,57
VI	6,50	7,59	7,46	8,27	8,07	7,88
insgesamt	4,75	5,65	5,74	5,65	5,99	5,76
alte Länder						
insgesamt	3,88	5,11	4,13	5,04	5,26	4,98

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 22 Verteilung der Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2001 in den alten Ländern

Mieten-stufe	allgemeines Wohngeld				besonderer Mietzuschuss		Wohngeldempfänger insgesamt	
	Mietzuschuss-empfänger		Lastenzuschuss-empfänger					
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
I	120.282	*11,2*	22.206	*30,4*	58.479	*6,9*	200.967	*10,1*
II	196.110	*18,3*	21.453	*29,4*	112.355	*13,3*	329.918	*16,6*
III	400.630	*37,4*	18.429	*25,2*	335.038	*39,7*	754.097	*37,9*
IV	185.498	*17,3*	7.420	*10,2*	156.447	*18,5*	349.365	*17,6*
V	143.188	*13,4*	2.880	*3,9*	153.591	*18,2*	299.659	*15,1*
VI	25.714	*2,4*	603	*0,8*	28.598	*3,4*	54.915	*2,8*
insgesamt	1.071.422	*100,0*	72.991	*100,0*	844.508	*100,0*	1.988.921	*100,0*

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 23 Durchschnittliche Wohnflächen der Wohngeldempfänger 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Haushaltsgröße (Personen)	Richtfläche WoGG	Empfänger mit allgemeinem Wohngeld		Empfänger mit besonderem Mietzuschuss
		Mietzuschuss	Lastenzuschuss	
	m²			
	alte Länder			
1	48	44	91	46
2	62	64	103	61
3	74	75	111	72
4	86	83	118	80
5	98	90	126	89
6 und mehr	110 und mehr	102	142	102
insgesamt	–	61	116	59
	neue Länder			
1	48	44	97	43
2	62	57	103	57
3	74	66	109	67
4	86	77	120	74
5	98	86	129	84
6 und mehr	110 und mehr	99	143	97
insgesamt	–	54	112	55

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 24 Quadratmetermieten von Mietzuschussempfängern nach Mietenstufen und Wohnungsausstattung 2001 in den alten und in den neuen Ländern

Mietenstufe	allgemeines Wohngeld			besonderer Mietzuschuss		
	insgesamt	A	B	insgesamt	A	B
	Euro/m²					
	alte Länder					
I	4,69	4,73	4,55	4,49	4,58	3,77
II	5,24	5,27	4,89	5,03	5,08	4,63
III	5,66	5,70	5,19	5,67	5,71	5,37
IV	6,14	6,18	5,77	6,00	6,03	5,67
V	6,65	6,69	6,05	6,57	6,60	6,18
VI	7,23	7,30	6,40	7,88	7,96	6,82
insgesamt	5,70	5,75	5,18	5,76	5,81	5,29
	neue Länder					
insgesamt	5,10	5,21	3,65	4,98	5,09	3,94

A : mit Sammelheizung und Bad oder Dusche
B : mit sonstiger Ausstattung
Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 25 Entwicklung der Wohngeldleistungen[1] für unterschiedliche Haushaltstypen bei gleich bleibendem Realeinkommen und unveränderten Wohnverhältnissen

Jahr	Einpersonen-Rentnerhaushalt				Dreipersonen-Erwerbstätigenhaushalt				Vierpersonen-Erwerbstätigenhaushalt				Fünfpersonen-Erwerbstätigenhaushalt			
	Einkommen[3) 6)]	Miete[3)]	Wohngeld[2)]	Wohngeld in Preisen von 1991[4)]	Einkommen[3) 6)]	Miete[3)]	Wohngeld[2)]	Wohngeld in Preisen von 1991[4)]	Einkommen[3) 6)]	Miete[3)]	Wohngeld[2)]	Wohngeld in Preisen von 1991[4)]	Einkommen[3) 6)]	Miete[3)]	Wohngeld[2)]	Wohngeld in Preisen von 1991[4)]
	Euro															
1991[5)]	628	189	26	26	1294	300	83	83	1780	329	78	78	2033	346	162	83
1992	660	209[7)]	32	29	1370	330[7)]	79	71	1881	363	78	70	2147	382	168	78
1993	689	230[7)]	21	17	1430	365[7)]	67	55	1964	401[7)]	67	55	2241	421	173	73
1994	708	242[7)]	13	10	1469	384[7)]	58	45	2017	422[7)]	57	44	2302	443[7)]	148	59
1995	720	252[7)]	10	7	1494	399[7)]	55	41	2051	439[7)]	52	39	2341	461[7)]	138	53
1996	731	261[7)]	6	4	1582	413[7)]	49	36	2184	454[7)]	47	34	2519	477[7)]	123	46
1997	745	268[7)]	0	0	1623	425[7)]	43	31	2246	467[7)]	39	27	2587	491[7)]	109	39
1998	752	272[7)]	0	0	1637	432[7)]	40	28	2267	474[7)]	36	25	2611	499[7)]	104	37
1999	756	275[7)]	0	0	1663	436[7)]	37	26	2311	479[7)]	34	23	2657	504[7)]	94	33
2000	767	279[7)]	0	0	1696	442[7)]	34	23	2364	485[7)]	26	18	2715	510[7)]	84	29
2001[5)]	782	282[7)]	22	15	1730	447[7)]	81	54	2411	491[7)]	82	55	2769	516	221	76

1) Zur Berechnung des Wohgeldes wurde die Mietenstufe III und die Baualtersklasse ab dem 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1991 angenommen und die entsprechenden Miethöchstbeträge gem. § 8 WoGG berücksichtigt.
2) Das nominelle Wohngeld wurde aus den jeweils geltenden Wohngeldtabellen abgelesen. Veränderungen zwischen den einzelnen Jahren ergeben sich auch aus der Folge der in Schritten erfolgenden Grenzziehung bei Einkommen und Mieten. Die Leistungsfähigkeit des Wohngeldgesetzes läßt sich deshalb nur anhand von mehrjährigen Vergleichen beurteilen, bei denen sich die aus den Zufälligkeiten der Grenzziehung ergebenden Sprünge ausgleichen.
3) Die durch die Wohngeldstatistik nachgewiesenen durchschnittlichen Bruttoeinkommen und Durchschnittsmieten von Mietzuschussempfängern des Jahres 1991, für den entsprechenden Haushaltstyp, wurden entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (Einkommen) bzw. Mietenindex (Mieten) erhöht (Indizes für Deutschland insgesamt).
4) Das jeweilige nominelle Wohngeld wurde deflationiert mit dem Mietenindex.
5) Inkrafttreten von Wohngeldanpassungen.
6) Kindergeld ist dem Bruttoeinkommen hinzugerechnet.
7) Kappung der tatsächlichen Miete durch Höchstbeträge.

Anlage 26 Haushalte mit Ausgleichsbetrag nach § 42 Nr. 3 WoGG (2001) – allgemeines Wohngeld insgesamt

Haushalte mit … Personen	monatliches Gesamteinkommen		Haushalte mit Ausgleichsbetrag	durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	durchschnittlicher Wohngeldbetrag einschl. Ausgleichsbetrag
	über … Euro	bis einschl. … Euro	Anzahl	in Euro	in Euro
1		125	58	16	102
	125	250	805	7	111
	250	350	2.769	8	88
	350	500	19.803	7	61
	500		20.394	14	45
zusammen	durchschnittlich	486	43.829	10	57
2		250	503	19	124
	250	500	2.442	12	132
	500	750	9.438	11	98
	750		5.699	14	60
zusammen	durchschnittlich	656	18.082	12	91
3		500	1.127	16	175
	500	750	3.269	13	144
	750	1.000	4.908	13	102
	1.000		1.670	22	55
zusammen	durchschnittlich	784	10.974	14	115
4		500	250	18	214
	500	750	697	16	202
	750	1.000	1.023	17	155
	1.000	1.250	1.242	17	115
	1.250	1.500	615	23	72
	1.500		150	38	47
zusammen	durchschnittlich	984	3.977	18	141
5		500	66	28	267
	500	750	156	16	224
	750	1.000	276	20	199
	1.000	1.250	288	20	156
	1.250	1.500	226	26	110
	1.500		142	39	70
zusammen	durchschnittlich	1.069	1.154	23	162
6 oder mehr		500	62	27	314
	500	1.000	496	18	288
	1.000	1.500	297	28	210
	1.500	2.000	102	40	121
	2.000		10	51	169
zusammen	durchschnittlich	994	967	24	248

noch **Anlage 26**

Haushalte mit … Personen	monatliches Gesamteinkommen		Haushalte mit Ausgleichsbetrag	durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	durchschnittlicher Wohngeldbetrag einschl. Ausgleichsbetrag
	über … Euro	bis einschl. … Euro	Anzahl	in Euro	in Euro
insgesamt		125	458	26	114
	125	250	1.122	10	126
	250	350	3.560	9	109
	350	500	22.745	8	72
	500	750	34.150	13	76
	750	1.000	12.178	14	94
	1.000	1.250	3.401	20	95
	1.250	1.500	964	25	95
	1.500	2.000	395	39	73
	2.000		10	51	169
zusammen	durchschnittlich	606	78.983	12	81

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 27 Wohngeldempfänger nach Miet- und Lastenzuschuss in den Ländern 2001

Land	Anteile in %			
	allgemeines Wohngeld		besonderer Mietzuschuss	Wohngeldhaushalte an allen Haushalten[1)]
	Mietzuschuss	Lastenzuschuss		
Baden-Württemberg	*58,2*	*3,2*	*38,7*	*4,6*
Bayern	*54,7*	*3,8*	*41,4*	*4,0*
Berlin	*49,2*	*0,4*	*50,4*	*11,3*
Berlin (West)	*41,2*	*0,3*	*58,6*	*11,6*
Berlin (Ost)	*63,6*	*0,6*	*35,8*	*10,7*
Brandenburg	*76,8*	*7,9*	*15,3*	*10,8*
Bremen	*45,9*	*2,0*	*52,1*	*12,4*
Hamburg	*44,8*	*0,6*	*54,6*	*9,5*
Hessen	*54,2*	*3,1*	*42,8*	*4,4*
Mecklenburg-Vorpommern	*75,5*	*7,9*	*16,6*	*14,6*
Niedersachsen	*54,4*	*6,5*	*39,1*	*7,7*
Nordrhein-Westfalen	*55,8*	*3,0*	*41,2*	*7,7*
Rheinland-Pfalz	*65,7*	*7,7*	*26,6*	*4,5*
Saarland	*42,8*	*4,4*	*52,8*	*6,7*
Sachsen	*77,5*	*7,8*	*14,7*	*12,2*
Sachsen-Anhalt	*70,9*	*7,1*	*22,0*	*11,8*
Schleswig-Holstein	*51,3*	*5,4*	*43,2*	*8,8*
Thüringen	*79,0*	*10,7*	*10,3*	*9,5*
Deutschland	*60,1*	*4,8*	*35,2*	*7,3*
davon				
alte Länder und Berlin (West)	*53,9*	*3,7*	*42,5*	*6,4*
neue Länder und Berlin (Ost)	*74,9*	*7,4*	*17,7*	*11,6*

1) Mikrozensus 2001
Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 28 Wohngeldleistungen in den Bundesländern

Land	Wohngeld-ausgaben (Mio. Euro)	Anteil des Landes an Wohngeld-leistungen-	Wohngeld-ausgaben (Mio. Euro)	Anteil des Landes an Wohngeld-leistungen	Bevölke-rungsan-teile am 31. 12. 2001	Verhältnis Ausgaben und Bevöl-kerungsan-teile	durchschnittliches monatliches Wohngeld in Euro			
							allgemeines Wohngeld		besonderer Mietzuschuss	
	2000		2001				2000	2001	2000	2001
Baden-Württemberg	241,6	7,0	286,2	7,1	12,9	0,56	78	107	140	159
Bayern	235,9	6,8	294,3	7,3	15,0	0,49	71	98	143	155
Berlin	256,0	7,4	298,0	7,4	4,1	1,81	77	94	144	156
Berlin (West)[1]	167,9	4,8	205,4	5,1	2,6	1,96	64	100	146	160
Berlin (Ost)[1]	88,1	2,5	92,6	2,3	1,5	1,53	88	88	138	144
Brandenburg	124,7	3,6	146,0	3,6	3,1	1,16	89	90	120	133
Bremen	63,1	1,8	69,8	1,7	0,8	2,18	73	105	157	171
Hamburg	136,8	3,9	153,9	3,8	2,1	1,83	80	113	176	181
Hessen	245,3	7,1	251,1	6,3	7,4	0,85	80	114	165	173
Mecklen.-Vorpommern	116,4	3,4	124,7	3,1	2,1	1,46	90	89	116	131
Niedersachsen	346,9	10,0	428,5	10,7	9,7	1,11	83	113	159	169
Nordrhein-Westfalen	862,3	24,9	1.012,1	25,2	21,9	1,15	82	112	154	169
Rheinland-Pfalz	118,0	3,4	137,3	3,4	4,9	0,70	81	108	145	158
Saarland	46,3	1,3	53,4	1,3	1,3	1,03	78	105	150	158
Sachsen	258,6	7,5	286,6	7,1	5,3	1,34	89	89	123	139
Sachsen-Anhalt	155,2	4,5	164,1	4,1	3,1	1,31	89	86	116	134
Schleswig-Holstein	144,0	4,2	177,5	4,4	3,4	1,30	85	112	159	172
Thüringen	113,2	3,3	125,5	3,1	2,9	1,07	93	94	117	130
Deutschland	3.464,3	100,0	4.008,8	100,0	100,0	1,00	84	102	149	162
davon alte Länder	2.608,2	75,3	3.069,4	76,6	81,8	0,94	79	109	153	166
neue Länder	856,2	24,7	939,4	23,4	18,2	1,29	90	89	122	136

Abweichung der Summen durch Runden

[1] Aufteilung der Wohngeldausgaben und des Bevölkerungsanteils Berlin (Ost) und (West) geschätzt

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 29 Wohngeldempfänger in den Bundesländern

Land	2000		davon						2001		davon					
			allgemeines Wohngeld				besonderer Mietzuschuss				allgemeines Wohngeld				besonderer Mietzuschuss	
			Mietzuschuss		Lastenzuschuss						Mietzuschuss		Lastenzuschuss			
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Baden-Württemberg	234.325	*8,3*	95.465	*6,9*	5.242	*5,0*	133.618	*10,0*	211.449	*7,5*	122.965	*7,3*	6.740	*5,0*	81.744	*8,2*
Bayern	211.221	*7,4*	91.223	*6,6*	6.378	*6,0*	113.620	*8,5*	224.998	*8,0*	123.150	*7,3*	8.596	*6,4*	93.252	*9,4*
Berlin	192.659	*6,8*	80.134	*5,8*	609	*0,6*	111.916	*8,3*	210.387	*7,5*	103.604	*6,1*	838	*0,6*	105.945	*10,7*
Berlin (West)	121.396	*4,3*	36.859	*2,6*	253	*0,2*	84.284	*6,3*	134.509	*4,8*	55.366	*3,3*	376	*0,3*	78.767	*7,9*
Berlin (Ost)	71.263	*2,5*	43.275	*3,1*	356	*0,3*	27.632	*2,1*	75.878	*2,7*	48.238	*2,8*	462	*0,3*	27.178	*2,7*
Brandenburg	114.400	*4,0*	87.941	*6,3*	8.109	*7,7*	18.350	*1,4*	128.008	*4,5*	98.257	*5,8*	10.121	*7,5*	19.630	*2,0*
Bremen	43.429	*1,5*	15.941	*1,1*	665	*0,6*	26.823	*2,0*	44.228	*1,6*	20.295	*1,2*	883	*0,7*	23.050	*2,3*
Hamburg	78.070	*2,7*	28.830	*2,1*	357	*0,3*	48.883	*3,6*	87.421	*3,1*	39.140	*2,3*	537	*0,4*	47.744	*4,8*
Hessen	110.661	*3,9*	49.504	*3,6*	2.670	*2,5*	58.487	*4,4*	125.666	*4,5*	68.075	*4,0*	3.846	*2,9*	53.745	*5,4*
Mecklenburg-Vorpommern	105.849	*3,7*	78.845	*5,7*	7.423	*7,0*	19.581	*1,5*	120.562	*4,3*	91.070	*5,4*	9.517	*7,1*	19.975	*2,0*
Niedersachsen	242.712	*8,5*	107.151	*7,7*	13.280	*12,6*	122.281	*9,1*	281.893	*10,0*	153.392	*9,1*	18.402	*13,7*	110.099	*11,1*
Nordrhein-Westfalen	779.414	*27,5*	309.727	*22,2*	15.381	*14,6*	454.306	*33,9*	644.855	*22,9*	360.057	*21,3*	19.331	*14,4*	265.467	*26,8*
Rheinland-Plalz	81.654	*2,9*	41.455	*3,0*	5.273	*5,0*	34.926	*2,6*	82.883	*2,9*	54.429	*3,2*	6.411	*4,8*	22.043	*2,2*
Saarland	37.291	*1,3*	13.238	*1,0*	1.509	*1,4*	22.544	*1,7*	34.293	*1,2*	14.661	*0,9*	1.509	*1,1*	18.123	*1,8*
Sachsen	235.466	*8,3*	179.108	*12,9*	15.208	*14,4*	41.150	*3,1*	258.552	*9,2*	200.498	*11,8*	20.053	*14,9*	38.001	*3,8*
Sachsen-Anhalt	142.400	*5,0*	92.485	*6,6*	8.749	*8,3*	41.166	*3,1*	144.000	*5,1*	102.087	*6,0*	10.204	*7,6*	31.709	*3,2*
Schleswig-Holstein	132.675	*4,7*	45.596	*3,3*	4.899	*4,6*	82.180	*6,1*	116.726	*4,1*	59.892	*3,5*	6.360	*4,7*	50.474	*5,1*
Thüringen	96.987	*3,4*	75.411	*5,4*	9.712	*9,2*	11.864	*0,9*	104.412	*3,7*	82.495	*4,9*	11.139	*8,3*	10.778	*1,1*
Deutschland	2.839.213	*100,0*	1.392.054	*100,0*	105.464	*100,0*	1.341.695	*100,0*	2.820.333	*100,0*	1.694.067	*100,0*	134.487	*100,0*	991.779	*100,0*
davon alte Länder und Berlin (West)	2.072.848	*73,0*	834.989	*60,0*	55.907	*53,0*	1.181.952	*88,1*	1.988.921	*70,5*	1.071.422	*63,2*	72.991	*54,3*	844.508	*85,2*
neue Länder und Berlin (Ost)	766.365	*27,0*	557.065	*40,0*	49.557	*47,0*	159.743	*11,9*	831.412	*29,5*	622.645	*36,8*	61.496	*45,7*	147.271	*14,8*

Quelle: Wohngeld-Statistik

Anlage 30 Regionale Daten der Wohngeldempfänger (Hauptmieter) in den alten Ländern

Land Stadt	monatliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche		durchschnittliches(r)			
			Wohnfläche	monatliches(r)		
				allgemeines Wohngeld	besonderer Mietzuschuss	Gesamt-einkommen
	Euro		m²	Euro		
	2000	2001	2001			
Baden-Württemberg	5,29	5,42	66	107	159	777
Stuttgart	6,16	6,28	59	104	.	772
Bayern	5,05	5,14	66	98	155	751
München	7,09	7,32	53	97	.	771
Berlin (West)	5,54	5,60	61	102	160	694
Bremen	5,77	5,88	58	105	171	729
Hamburg	6,37	6,47	57	113	181	746
Hessen	5,52	5,69	66	116	173	791
Frankfurt/M.	6,72	6,90	57	114	.	784
Wiesbaden	6,56	6,67	62	112	.	831
Niedersachsen	5,17	5,24	69	114	169	770
Hannover	6,25	6,35	59	124	.	741
Nordrhein-Westfalen	5,52	5,70	64	112	169	783
Düsseldorf	6,48	6,77	57	125	.	732
Köln	6,39	6,62	58	122	.	756
Rheinland-Pfalz	4,94	5,01	71	109	158	782
Mainz	6,23	6,37	59	106	.	785
Saarland	5,09	5,25	65	106	158	727
Saarbrücken	5,67	5,70	59	103	.	700
Schleswig-Holstein	5,79	5,88	61	112	172	749
Kiel	6,36	6,47	55	115	.	692
alte Länder insgesamt	5,40	5,53	65	110	166	768

Quelle: Wohngeld-Statistik, 25%-Stichprobe

Anlage 31 Regionale Daten der Wohngeldempfänger (Hauptmieter) in den neuen Ländern

Land Stadt	Monatliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche		durchschnittliches(r)			
			Wohnfläche	monatliches(r)		
				allgemeines Wohngeld	besonderer Mietzuschuss	Familien-einkommen
	Euro		m²	Euro		
	2000	2001	2001			
Berlin (Ost)	5,16	5,25	58	88	144	625
Brandenburg	4,83	4,95	55	91	133	617
Potsdam	5,28	5,42	54	88	.	609
Cottbus	4,79	4,81	48	83	.	567
Frankfurt/O.	4,87	4,97	53	92	.	596
Mecklenburg-Vorpommern	5,06	5,17	53	88	131	620
Rostock	5,72	5,90	50	89	.	618
Schwerin	5,36	5,40	51	85	.	615
Sachsen	4,93	5,00	55	87	139	625
Chemnitz	5,04	5,07	53	84	.	623
Dresden	5,22	5,31	53	89	.	600
Leipzig	5,17	5,23	53	85	.	611
Zwickau	4,99	4,98	54	86	.	629
Sachsen-Anhalt	4,77	4,84	56	86	134	621
Dessau	5,08	5,15	53	85	.	624
Halle	4,96	5,09	53	85	.	606
Magdeburg	5,05	4,88	56	81	.	629
Thüringen	4,76	4,86	56	94	130	610
Erfurt	5,14	5,23	53	102	.	570
Gera	4,63	4,71	54	86	.	608
Jena	5,17	5,28	51	96	.	571
neue Länder insgesamt	4,90	4,99	55	89	136	621

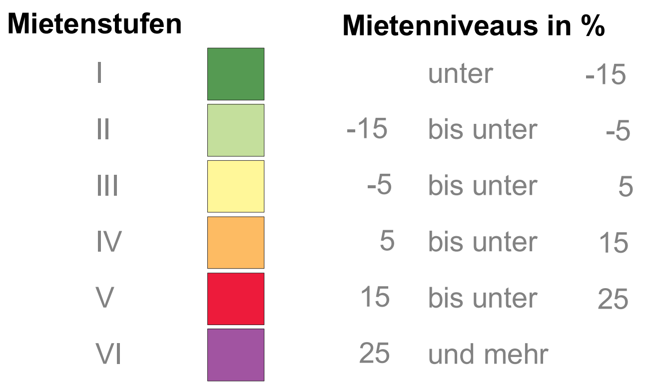
Quelle: Wohngeld-Statistik, 25%-Stichprobe

Anlage 32

Mietenstufen ab 1. 1. 2002
für die Bewilligung von Wohngeld

Kiel
Rostock
Hamburg
Schwerin
Bremen
Berlin
Potsdam
Hannover
Magdeburg
Bielefeld
Cottbus
Essen
Dortmund
Halle/S.
Düsseldorf
Leipzig
Kassel
Köln
Dresden
Erfurt
Chemnitz
Bonn
Frankfurt/M.
Wiesbaden
Mainz
Mannheim
Nürnberg
Saarbrücken
Stuttgart
Ulm
München
Freiburg i.Br.

Landesgrenzen
Kreisgrenzen
Gemeindegrenzen
100 km



Mietenstufen		Mietenniveaus in %		
I			unter	-15
II		-15	bis unter	-5
III		-5	bis unter	5
IV		5	bis unter	15
V		15	bis unter	25
VI		25	und mehr	

Sonderauswertung der Wohngeldstatistik zum 31. 12. 1999 einschliesslich der bis zum 31. 3. 2000 erfolgten rückwirkenden Bewilligungen

Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter unter den Wohngeldempfängern in Gemeinden vom Bundesdurchschnitt an.
Sie wurden nach Maßgabe des § 36 Abs. 1 Nr. 2 WoGG festgestellt
- für einzelne Gemeinden mit 10 000 und mehr Einwohnern (§ 8 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WoGG) - Stand 30. 6. 99 -
- für nach Kreise zusammengefasste Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern und kreisfreie Gebiete (§ 8 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WoGG) - Stand 30. 6. 99 -





Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 340, Telefax (02 21) 97 66 344
ISSN 0722-8333